

**ASPECTOS JURÍDICOS DE LA
OCUPACIÓN DE INMUEBLES/
LEGAL ASPECTS OF THE
OCCUPATION OF REAL ESTATE**

Máster Universitario en Acceso a la Profesión de Abogado

Presentado por:

D^a IRENE SÁNCHEZ MUÑOZ

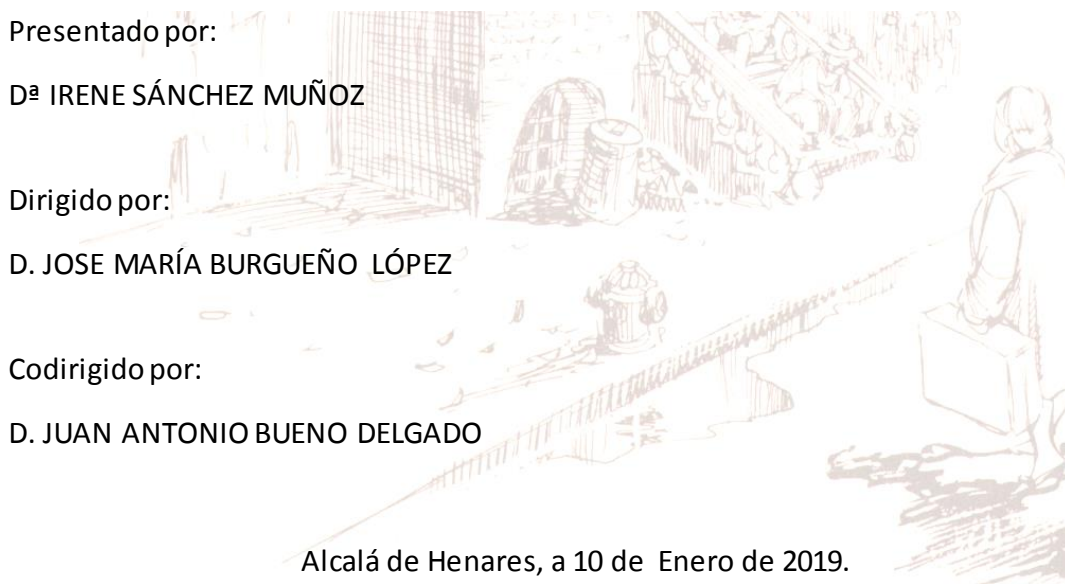
Dirigido por:

D. JOSE MARÍA BURGUEÑO LÓPEZ

Codirigido por:

D. JUAN ANTONIO BUENO DELGADO

Alcalá de Henares, a 10 de Enero de 2019.



Índice	2
1. Abreviaturas	3
2. Objeto del Trabajo.	3
3. La ocupación inmobiliaria desde un punto de vista social.	5
3.1. Concepto y evolución.	5
3.2. La generalización de la ocupación inmobiliaria tras la crisis económica y financiera.....	7
3.3. La repercusión de las Plataformas del Tercer Sector.....	9
4. La ocupación inmobiliaria, aproximación jurídica.	12
4.1. Concepto.	12
4.2. El Derecho de Propiedad inmobiliaria en el Ordenamiento Jurídico Español.	13
4.3. La Posesión.	15
4.4. Distinción de figuras afines.	17
4.4.1. Precario.	18
4.4.2. Arrendamientos con plazo finalizado.	20
4.4.3. Desahucio por falta de pago.....	21
4.4.4. Ejecución hipotecaria.	22
4.4. El acoso inmobiliario.	25
5. La ocupación inmobiliaria en la Jurisdicción Penal.	29
5.1. La usurpación.	29
5.2. Distinción del allanamiento de morada.	30
5.3. Procedimiento penal aplicable.	33
5.4. Medidas Cautelares.	34
6. La ocupación inmobiliaria en la Jurisdicción Civil.	36
6.1. El Juicio de Precario.	36
6.2. Efectividad de derechos reales inscritos (art. 41 LH).....	39
6.3. Los “Ignorados ocupantes”.	41
6.4. Los Interdictos Posesorios.....	43
6.5. La ocupación de inmuebles de personas físicas, modificaciones incluidas por la Ley 5/2018 de 11 de junio.	45
7. Conclusiones.	49
8. Bibliografía utilizada.	51



1. ABREVIATURAS

Art.: Artículo.

AP: Audiencia Provincial.

CC.: Código Civil.

CCAA: Comunidades Autónomas.

CE.: Constitución Española.

CP.: Código Penal.

INE: Instituto Nacional de Estadística.

LAU.: Ley de Arrendamientos Urbanos.

LEC.: Ley de Enjuiciamiento Civil.

LECrim.: Ley de Enjuiciamiento Criminal.

LH.: Ley Hipotecaria.

L.O.: Ley Orgánica.

OJ.: Ordenamiento Jurídico.

RAE.: Real Academia Española.

SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

TS: Tribunal Supremo.



2. OBJETO DEL TRABAJO.

El Trabajo de Fin de Máster del Máster de Acceso a la Profesión de Abogado tiene como objeto integrar lo estudiado a lo largo del Máster y el Grado en Derecho y desarrollar las competencias tanto genéricas como específicas adquiridas. No estamos, pues, ante un trabajo de investigación, sino que se trata de un análisis detallado sobre una parte concreta de un campo del Derecho.

En este caso nos acercamos desde un punto de vista jurídico a un fenómeno en aumento en estos últimos años, como es la conocida popularmente como “okupación”, y nuestra aproximación la hacemos desde un punto de vista tanto de Derecho Material – Civil y Penal- como Procesal. Por tanto, el presente trabajo podría encuadrarse en la multidisciplinar rama del Derecho denominada como Derecho inmobiliario, que regulando integralmente todo lo relativo a los inmuebles y las actividades en ellos desarrolladas, requiere conocimientos tanto de derecho civil, como penal, procesal, administrativo, urbanístico, etc. Es evidente la importancia y el peso del mercado inmobiliario en la economía española, y no solo como actividad productiva en sentido estricto sino que, además, los inmuebles constituyen la mayor inversión/gasto que efectúan los españoles en su vida, además de ser el ámbito en el que toda nuestra vida se desarrolla -teniendo en cuenta que son inmuebles las viviendas, los hoteles, pero también las fincas rústicas, los suelos, las piscinas, los parques-.

El inmueble es, por tanto, un bien muypreciado y que no está al alcance de todos. Es por ello que surge un fenómeno como la ocupación ilegal sobre el que en este trabajo nos vamos a centrar, y para ello nuestra metodología de exégesis será la siguiente:

En primer lugar, analizaremos la ocupación desde un punto de vista social, centrándonos en su evolución y en la normalización de esta figura tras la crisis económica y financiera -iniciada en el 2008-. Situiremos la figura de la ocupación en el

contexto social actual, para poder analizar con mayor exhaustividad los distintos matices que puede contener la ocupación, y es que no podemos olvidar que el Derecho regula realidades, y para poder analizar desde un punto de vista jurídico cualquier caso real que se nos presente tenemos necesariamente que conocer esa realidad (en este caso es necesario conocer ante qué tipo de ocupante nos encontramos -y qué tipo de derecho posesorio pueda alegar- para determinar la estrategia procesal a seguir por el propietario o poseedor facultado para serlo).

Una vez contextualizado el objeto de trabajo, haremos un análisis jurídico comparado con otras situaciones que pudiendo parecerse a ella no constituyen una ocupación ilegal, y, por tanto, merecen una solución diferenciada en Derecho. Haremos mención, también, como figura indirectamente relacionada y que obliga, en determinados casos, a ser especialmente cuidadosos en la gestión “extraprocesal” de las ocupaciones, al llamado “acoso inmobiliario”.

Después entraremos a analizar las distintas soluciones que nuestro Ordenamiento Jurídico tiene frente a las ocupaciones:

Abordaremos, en primer lugar, la cuestión desde la Jurisdicción Penal, para centrarnos en el delito de la usurpación y su distinción con el allanamiento de morada, así como el procedimiento penal aplicable para estos delitos.

A continuación, estudiaremos la cuestión desde el prisma del Derecho Civil y las acciones que podremos ejercitar en la jurisdicción civil, tales como la efectividad de derechos reales inscritos o el juicio precario.

Y finalizaremos este estudio con una breve conclusión, en la que se sacarán a relucir los puntos más importantes, para tener más clara la repercusión del fenómeno social que es la ocupación de inmuebles.



3. LA OCUPACIÓN INMOBILIARIA DESDE UN PUNTO DE VISTA SOCIAL.

Para poder comprender el fenómeno de la ocupación en toda su complejidad, debemos aproximarnos a su concepto y su evolución, además de hacer una contextualización histórica de su evolución durante las últimas décadas.

3.1. CONCEPTO Y EVOLUCIÓN.

La ocupación, en un sentido etimológico estricto, se trata de la toma de posesión de una cosa mueble no poseída, sin dueño, con ánimo de hacerla nuestra.

Claramente esta definición se refiere a cosas muebles, no a inmuebles. Se discutió frecuentemente si los inmuebles podían ser objeto de ocupación o no. Para acabar con la controversia se procedió a la publicación de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas -Ley 33/2003-, en la cual se indica, que todo inmueble sin dueño pasará a ser propiedad del Estado. Gracias a esta Ley podemos afirmar, que nunca un inmueble va a carecer de dueño.¹

Originariamente la ocupación era un modo de adquirir bienes que no tenían dueño. De hecho, la RAE define la ocupación como “*Modo natural y originario de adquirir la propiedad de ciertas cosas que carecen de dueño*”. En mi opinión este concepto parece más referirse a la usucapión, en la que de forma natural y con apariencia de dueño se posee durante largo tiempo, el concepto de ocupación utilizado en la actualidad -que es el que analizaremos en el presente trabajo- afecta a la posesión del bien pero no a la posesión en primer lugar por no ser ni pacífica ni consentida, como ocurriría con el concepto ocupación/usucapión antes transcrito.

¹ Véase ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil III, Derecho de bienes*, Edisofer, Madrid, 2016, pág. 303.

Cuando hablamos de “ocupación” hoy en día, nos referimos a la intrusión de una o varias personas en un inmueble, con la intención de permanecer en él, sin título que les faculte para ello, actuando en perjuicio y sin el consentimiento del dueño o poseedor legítimo. La intención o el “*animus*” no es la de adquirir la propiedad del inmueble, sino solo la de permanecer en él. La finalidad de la ocupación suele ser la su utilización como vivienda, pero también la de utilizar los inmuebles como centros sociales contraculturales y, en muchos otros casos, con finalidades ilegales y antijurídicas - tráfico o elaboración de estupefacientes, almacenamiento de mercancías robadas, etc.-.

La primera vez que se habla de okupa con “k”, es en 1945, en Reino Unido, cuando 45.000 familias entraron en unas instalaciones pertenecientes al ejército para vivir en ellas. En 1976 Hall Clarke lo define como un ejemplo de Contracultura, esta es una de las primeras definiciones del término okupación.²

En los años sesenta, en Holanda, surge el término *krakers*, se llamaba así a los okupas que pretendían convertir los inmuebles ocupados en sus hogares. En Berlín crean el término *instandbesetzen*, cuyo significado literal es reparado-ocupar.

Hay muchos otros usos para el término “okupa” con significados muy distintos; en la prensa se ha utilizado este término para referirse a quienes usan los inmuebles como lugares *crash*, esto significa de manera literal, para destrozar los inmuebles o para usar y tirar, pero sin la intención de establecerse en ellos. En Holanda se ha usado para referirse a personas que habitan en un inmueble con el consentimiento del propietario, pero contra las reglas municipales de asignación de vivienda a rentas bajas. Y en Reino Unido se denomina “okupas con licencia” a los que alquilan inmuebles durante un breve periodo de tiempo.³

A lo largo de estos años ha habido muchas interpretaciones del término “okupa”, casi todas divergentes entre sí. De estas interpretaciones se ha llegado a realizar una gran distinción: ocupar con el objetivo de encontrar una vivienda y ocupar para satisfacer una necesidad de expresión contracultural y/o política (dejando aparte la ya comentada utilización para finalidades ilícitas).

² Véase BERMEJO, José C., “Historia del movimiento okupa”, Madrid, 2017.

³ Véase PRUITT, Hans, *¿Dónde están las llaves? El movimiento okupa: prácticas y contextos sociales*, Catarata, Madrid, 2004, pág. 35.

Hay que hacer mención a los activistas -de los que hablaremos más adelante con mayor detalle-, figura que ha ido cobrando mucha importancia a lo largo de los años, ya que estos hacen accesibles los edificios y apoyan a los okupas.

En cualquier caso, hasta hace no mucho el fenómeno de la ocupación no dejaba de ser algo meramente anecdótico, aunque muchas de las ocupaciones tuviesen cierto componente mediático al implicar normalmente una corriente contracultural vanguardista, que aunaba tanto a anarquistas utópicos como “hippies”, con cierto atractivo para cierta parte de la sociedad. Pero estos pocos casos muy conocidos con los que nos encontrábamos se generalizaron con la llegada de la crisis.

3.2. LA GENERALIZACIÓN DE LA OCUPACIÓN INMOBILIARIA TRAS LA CRISIS ECONÓMICA Y FINANCIERA.

La ocupación ilegítima de inmuebles creció exponencialmente como consecuencia de la crisis inmobiliaria de los últimos años. No nos referimos a desahucios por falta de pago de rentas de alquiler o de ejecuciones hipotecarias (contra deudores hipotecarios), sino de los edificios y las viviendas ocupados con k, como se diría coloquialmente. Nos referimos a personas totalmente ajenas al inmueble que deciden entrar en él, para usarlo durante un plazo considerablemente largo y/o convertirlo en vivienda habitual o utilizarlo para cualquier otra finalidad -en muchos casos, nos tememos que nada legítimas-.

Estas ocupaciones son provocadas en su mayoría por la pobreza y necesidad de techo. Aunque siga habiendo ocupaciones reivindicativas de núcleos organizados para crear centros sociales y culturales.

Remontémonos al año 2000. El sector inmobiliario aumentó su crecimiento a pasos agigantados, cada año se iniciaba la construcción de unas 600.000 viviendas. A esto hay que sumarle el crédito accesible y fácil para todo el mundo, ya que se sustituyó el tipo de interés fijo por el variable y se aumentó el plazo de amortización. La crisis se gestó durante años pero no solo en nuestro país, fue precisamente en USA donde surgió el primer *crash*, que se extendió en cascada al resto del mundo y haciendo grietas más grandes cuanto más débil era o cuanto más centrado estaba en el mercado inmobiliario el país.

El problema no comenzó porque la gente no pagase las hipotecas, lo cual ya sería bastante problema por sí solo, sino que esas hipotecas, que cuando se concedieron ya se sabía no se iban a poder cobrar nunca, se habían vendido en paquetes a fondos de titulización y de inversión como si se tratase de inversiones en producto *premium* y seguro, esa grieta inmobiliaria comenzó allí a romperse, y llegó muy aumentada a nuestro país. Todo esto provocó que se generara una deuda que la población no podía asumir. En 2008 estalló la burbuja inmobiliaria y muchos particulares dejaron de pagar los créditos y créditos hipotecarios que habían solicitado.

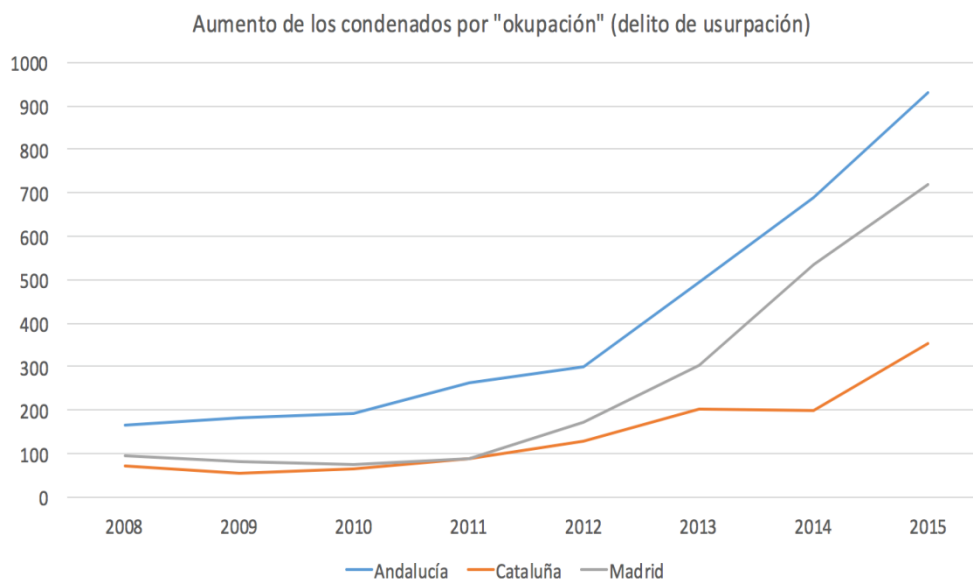
Según las cifras del INE hasta 2013 las ocupaciones se multiplicaron en un 168%. Esto fue debido a una reacción en cadena, empezando por la sobreproducción de casas, siguiendo por el crédito fácil y desembocando en el impago de estos créditos. El impago provocó que los bancos tuvieran mucho dinero en “ladrillo” y poco activo corriente, ya que debido al impago los clientes entregaban los inmuebles para saldar deuda. Los precios de los inmuebles descenden en picado, porque, aunque los vendieran mucho más baratos, los bancos necesitan tener activo corriente y evitar así también el tener que cumplir con las cada vez más exigentes provisiones exigidas por los reguladores nacionales y europeos.

El resultado final de todos estos acontecimientos fue que millones de familias perdieron sus viviendas y los bancos tenían miles de ellas vacías. La consecuencia lógica de esta situación ha sido para algunos la ocupación.

Para poder tener una visión más clara del aumento de la ocupación, se han publicado estadísticas de los años 2007 al 2015. La primera de las estadísticas es de la PAH –del año 2007 al 2014-, cuya repercusión en las ocupaciones ilegales ha sido, y es, muy relevante, de la cual hablaremos más adelante. Y el segundo cuadro de estadísticas muestra el aumento de las ocupaciones desde el año 2008 al año 2015 en tres CCAA de España, en las que más número de ocupaciones nos vamos a encontrar, Andalucía, Cataluña y Madrid;



4



5

3.3. LA REPERCUSIÓN DE LAS PLATAFORMAS DEL TERCER SECTOR.

Con ocasión de la ya comentada crisis económica y financiera surgieron en España distintos movimientos y plataformas de carácter asociativo y participativo. En su gran mayoría con ideales de izquierdas y anticapitalistas, que propugnaban defender los intereses de las personas que hubiesen perdido o fuesen a perder su vivienda al no poder

⁴ Véase PAH, “Crecimiento de las ocupaciones en precario. Consecuencia de los desahucios y ausencia de alternativa habitacional”, Madrid, 2015.

⁵ Véase SÁNCHEZ DE LA CRUZ, Diego, “La okupación se multiplica por más de siete en Madrid”, Madrid, 2017.

hacer frente a los pagos de los créditos hipotecarios. Son éstas las llamadas Plataformas Antidesahucios o PAHs, que forman lo que actualmente se denomina en el mundo inmobiliario como el “Tercer Sector”.

Pese a lo que por su denominación se pueda entender, no han centrado únicamente su actuación en los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias -que motivaron su nacimiento- sino que han tenido mucha presencia también con respecto a las ocupaciones objeto del presente trabajo.

El corte anticapitalista de estas plataformas determina el principio argumental básico para la mayoría de ellas, que en resumen y en el mismo lenguaje que podría utilizarse por una de estas Plataformas: el derecho a la vivienda es un derecho fundamental recogido en la Constitución y si los Bancos y Fondos de Inversión en su afán capitalista e inhumano sin límites acumulan muchas viviendas vacías -de las que han “despojado” a sus legítimos titulares para luego no saber qué hacer con ellas- es justo que esas viviendas sean ocupadas por personas que las necesitan.

La intervención de las PAH en la ocupación es, podríamos decir, de carácter integral, ya que, entre otras cosas, llevan a cabo las siguientes actuaciones:

- i) Publican manuales de la ocupación, para que sea más fácil ocupar una vivienda, y crear apariencia de que se habita en una vivienda, aunque acabe de ser ocupada, también se dan instrucciones sobre cómo conseguir gratuitamente suministro de agua o de luz, etc.;
- ii) Se da asistencia jurídica gratuita a los ocupas;
- iii) Se convocan manifestaciones para protestar frente a lanzamientos, o se dificulta la ejecución de los mismos en defensa de los ocupantes;
- iv) Se efectúan campañas de comunicación muy agresivas en redes sociales y medios de comunicación;
- v) Se ocupan sucursales bancarias y se impide la actividad normal de las mismas, y un largo etc.

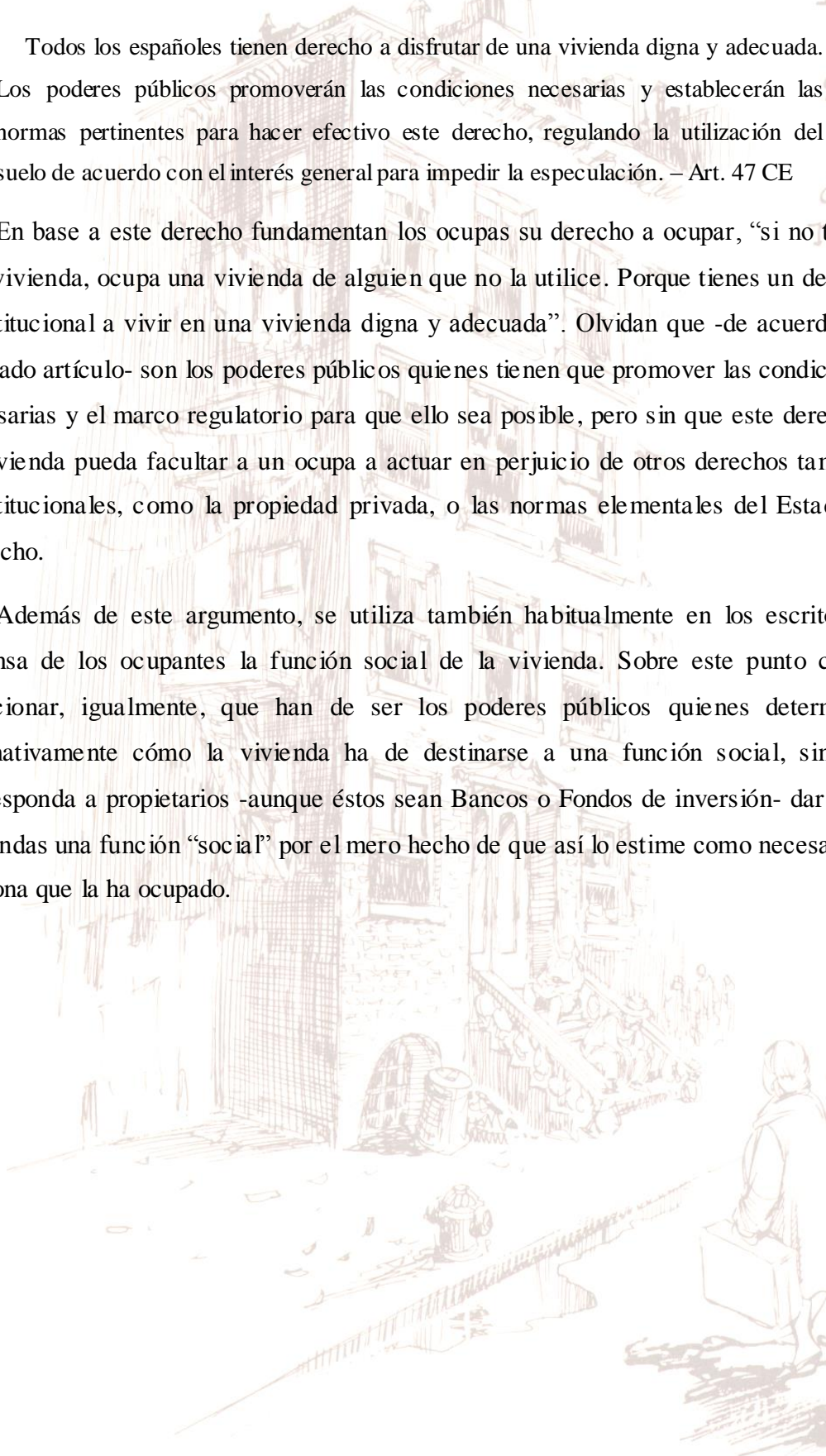
A efectos del presente, han de mencionarse estas plataformas por ser un interviniente más en el mundo de la ocupación, si bien ha de decirse que la postura defendida por las mismas contra la ocupación no tiene defensa jurídica posible. De

acuerdo con la normativa vigente en España su principal argumento es el Derecho constitucional a la vivienda, establecido por el Artículo 47 CE:

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. – Art. 47 CE

En base a este derecho fundamentan los ocupas su derecho a ocupar, “si no tienes una vivienda, ocupa una vivienda de alguien que no la utilice. Porque tienes un derecho constitucional a vivir en una vivienda digna y adecuada”. Olvidan que -de acuerdo con el citado artículo- son los poderes públicos quienes tienen que promover las condiciones necesarias y el marco regulatorio para que ello sea posible, pero sin que este derecho a la vivienda pueda facultar a un ocupa a actuar en perjuicio de otros derechos también constitucionales, como la propiedad privada, o las normas elementales del Estado de Derecho.

Además de este argumento, se utiliza también habitualmente en los escritos de defensa de los ocupantes la función social de la vivienda. Sobre este punto cabría mencionar, igualmente, que han de ser los poderes públicos quienes determinen normativamente cómo la vivienda ha de destinarse a una función social, sin que corresponda a propietarios -aunque éstos sean Bancos o Fondos de inversión- dar a sus viviendas una función “social” por el mero hecho de que así lo estime como necesario la persona que la ha ocupado.





4. LA OCUPACIÓN INMOBILIARIA, APROXIMACIÓN JURÍDICA.

4.1. CONCEPTO.

La ocupación tiene su origen en el Derecho Romano. La *ocupatio* era la aprehensión de una cosa sin dueño *-res nullius-* para apropiarse de ella. Debían de concurrir tres requisitos esenciales para poder adquirir la propiedad de una cosa por ocupación, tales como:

- i) Idoneidad en la cosa para ser adquirida: esto es, que la cosa no tuviera dueño y que fuera una cosa mueble.
- ii) La aprehensión de la cosa.
- iii) Intención de apropiarse de la cosa.⁶

Como ya hemos apuntado anteriormente, la ocupación desde el punto de vista civil es un modo originario de adquirir la propiedad, no teniendo por qué haber un derecho preexistente. Examinemos el tenor literal de los artículos 609 y 610 del CC, en el cual se define la ocupación.

La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción. - Art. 609 CC.

⁶ Véase ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, Antonio, *Derecho Romano Privado*, SA Promotora, Málaga, 1999, pág. 327.

Se adquieren por la ocupación los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, como los animales que son objeto de la caza y pesca, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas. - Art. 610 CC.

Si leemos detenidamente estos dos artículos podemos comprobar que efectivamente no estamos utilizando correctamente el término ocupación, tal y como se ha apuntado anteriormente. Ya que, en ningún momento se habla de bienes inmuebles, que es el tema que nos ocupa, y los inmuebles siempre van a tener dueño, porque según la Ley 33/2003 *“los inmuebles que no tengan dueño pasarán a ser propiedad del Estado”*. De hecho, más bien estamos ante usurpaciones, delito penado en el CP que estudiaremos más adelante.

Numerosos autores de reconocido prestigio tales como Luís Díez-Picazo, Antonio Gullón, Pedro de Pablo Contreras o Manuel Albaladejo, hacen referencia brevemente a la ocupación de inmuebles, indicando que los inmuebles vacantes serán propiedad de la Administración. Nada indican sobre el fenómeno tan importante y preocupante que es la ocupación, esto es debido a que en su tiempo no era algo que existiese.

El Derecho es algo que tiene que crecer y adaptarse a las nuevas realidades, en este caso la valía de nuestras normas civiles queda acreditada con el paso de los años y su perfecta aplicabilidad a diversas situaciones de hecho que van teniendo lugar con el paso del tiempo y los distintos cambios sociales, y ello pese a que el Código Civil fue redactado en una España eminentemente rural y en un mundo totalmente distinto al actual. No hay, por ello, muchas menciones o estudios integrales de la ocupación en la Doctrina jurídica patria, lo cual vamos a tratar de hacer en el presente trabajo, modestamente y sin ánimo ninguno de compararnos con los autores anteriormente mencionados.

4.2. EL DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL.

En nuestro Ordenamiento Jurídico el derecho de propiedad sobre una cosa es el que otorga mayores facultades a su titular. Se nos conceden, al ser propietarios, tres facultades muy importantes, tales como, gozar, disponer y reivindicar. Así lo indica el CC en su artículo 348:

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla. – Art. 348 CC.

El derecho de propiedad podría ser definido como “*poder jurídico pleno sobre una cosa*”. El derecho de propiedad tiene límites, otorga un poder pleno, pero no ilimitado, aunque esto no quiere decir que el Ordenamiento Jurídico reduzca las facultades del propietario sobre la cosa, sino que no se permite al propietario que haga o deje de hacer todo lo que él quiera con las cosas de su propiedad. Además de ello, en el caso concreto inmobiliario, la amplitud del derecho se ve limitada desde diversas perspectivas. El propietario de un inmueble no puede construir lo que quiera o cuando quiera, o tener en mal estado su inmueble, ni usarlo para lo que quiera, es el derecho más pleno, pero no total y absoluto.⁷

Expuesta la definición de derecho de propiedad en abstracto, se debe hacer mención a que en muchos casos el derecho de propiedad puede encontrarse gravado por cargas u otros derechos. Un claro ejemplo sería el derecho de servidumbre de paso, esto es, por ejemplo, que yo no puedo construir en una parte de una finca de mi propiedad, porque mi vecino tiene derecho de servidumbre de paso para llegar hasta su finca. Esto no quiere decir que haya dos clases de propiedad, sino que el derecho de propiedad puede ser libre o estar gravado, en el caso de la servidumbre descrita, la existencia de la servidumbre es un elemento más de los que definen o delimitan el derecho de propiedad del predio sirviente.

Centrándonos en el derecho de propiedad sobre cosa inmueble, hay que plantearse si el derecho de propiedad engloba solo a la construcción en sí, llamémosla suelo, o si alcanza también al subsuelo y al vuelo. En este sentido hay opiniones variadas, por ejemplo, según el profesor Manuel Albaladejo el espacio aéreo no forma parte de la propiedad del inmueble, basándose en el artículo 350 del CC, en el cual se entiende que el derecho de propiedad engloba el suelo y el subsuelo:

El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan,

⁷ Véase ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil III...* cit, pág. 154.

salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía. – Art. 350 CC.

Aunque el dueño no sea propietario del espacio aéreo, puede utilizarlo para realizar construcciones, plantaciones, etc., atendiendo siempre a lo que dispongan las leyes y reglamentos. Este derecho a utilizar el espacio aéreo no lo concede ningún precepto de nuestra legislación, pero se deduce que es así.⁸

El subsuelo, sin embargo, sí que se incluye en el derecho de propiedad, tal y como hemos visto en el artículo 350 CC, siempre dentro de los límites que la ley y reglamentos establezcan. Es importante señalar que el propietario del inmueble no tiene la facultad por ley de excluir intromisiones de terceras personas que se produzcan a tal profundidad (en el subsuelo) o a tal altura (espacio aéreo) que carezca de interés molestarse en evitarlas, por ejemplo, el paso de aviones o el paso del metro.⁹

4.3. LA POSESIÓN.

Es importante también hacer mención a la posesión, ya que el propietario y poseedor de un bien pueden no coincidir, bien por un gravamen -como un derecho de uso o de habitación- bien por un acto de disposición del propietario -como ocurriría en el caso de un arrendamiento- bien porque haya sido privado ilegítimamente de la posesión como ocurre en el caso de la ocupación.

La posesión tiene su origen en el Derecho Romano, al igual que la ocupación. La *possessio* es la disponibilidad sobre una cosa con la intención de usarla como si fuese suya, pudiendo ser o no el propietario de la misma. Para que haya *possessio* deben concurrir dos elementos, el *corpus* y el *animus*. El *corpus* será el elemento objetivo, el hecho de que el poseedor tenga la cosa, y el *animus*, será por tanto, el elemento subjetivo, la intención de tener permanentemente la cosa para sí mismo del poseedor.

Sin detenernos más en los orígenes romanos de la posesión, debemos comenzar teniendo en cuenta que la posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa o derecho poseído, o por el hecho de quedar estos sujetos a la acción de nuestra voluntad, es por ello por lo que puede haber posesión sin contacto material con la cosa.

⁸ Véase ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil III...* cit, pág. 160.

⁹ Véase ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil III...* cit, pág. 162.

Profundizando en la definición de la posesión recurrimos al artículo 432 CC que establece que;

La posesión en los bienes y derechos puede tenerse en uno de estos dos conceptos: o en el de dueño, o en el de tenedor de la cosa o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona”, algunos. – Art. 432 CC.

Algunos autores han defendido el término “poseedor” únicamente cuando es el propietario quien tiene la posesión mientras que abogan por utilizar “tenedor” cuando posee el no dueño.

La posesión ha sido definida por algunos autores como “un señorío de hecho sobre la cosa”, la protección que el Código Civil otorga al poseedor es muestra de su importancia, claros ejemplos de esta protección son los artículos 441 y 446;¹⁰

En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de la cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente. – Art. 441 CC.

Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituído en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen. – Art. 446 CC.

Esta protección *erga omnes* del poseedor es lo que ha llevado a parte de la Doctrina a considerar la posesión como un derecho real limitado, en el sentido de que sería transitorio, al estar limitado a un poseedor con mayor derecho, ya que puede ser reclamado o recuperado por el propietario del bien.

Esta protección se extiende también frente a la denominada posesión viciosa, cuando establece el art. 444 CC lo siguiente;

Los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión. – Art. 444 CC.

¹⁰ Véase Díez-PICAZO, Luis Y GULLÓN, Antonio, *Sistema de Derecho Civil*, Tecnos, Madrid, 2005, pág. 115.

Nos encontraríamos ante una posesión viciosa cuando quien ejerce el señorío sobre la cosa lo hace contra la voluntad o sin la conformidad de quien poseía, por ello supone despojo, violento o clandestino, de otro poseedor. Esta posesión viciosa es la posesión del ocupa, no tolerada, y en su mayoría, violenta.

Otra distinción importante que hay que tener en cuenta es la existente entre posesión de buena fe y de mala fe. Establece el CC, en su artículo 433;

Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide.

Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario. – Art. 433 CC.

Esta buena fe, de acuerdo con la Doctrina mayoritaria, tiene que mantenerse durante toda la posesión, así por ejemplo, el que alguien ocupe en un inmueble a sabiendas de que actúa en perjuicio del legítimo titular de un derecho es un evidente poseedor de mala fe, y si alguien pese a haber “ocupado” con la creencia real y verdadera de que no actuaba en perjuicio de derecho de tercero y posteriormente tiene noticia de un dueño que reclama su titularidad o su poseedor legítimo su posesión, no ve “convalidada” su buena fe por el hecho de que ésta lo fuese de inicio.

Una vez definidos los principales derechos “atacados” por la ocupación, como son la propiedad y la posesión, procede continuar analizando determinadas figuras que implican traslado o discusión posesoria, pero han de dejarse fuera del concepto de ocupación ilegal.

4.4. DISTINCIÓN DE FIGURAS AFINES.

En la actualidad, se suele denominar ocupación indistintamente a muy diversas situaciones posesorias, cuando podemos encontrarnos en realidad ante figuras parecidas pero que tienen diferencias -bien por su título o por su naturaleza jurídica- que requieren soluciones diferentes desde un punto de vista procesal.

Es por ello importante hacer mención a estas figuras cercanas a la ocupación, pero para las que la normativa establece distintas soluciones desde un punto de vista procesal.

4.4.1. Precario.

Comenzamos con la figura del precario. En el Derecho Romano se consideraba viciosa la posesión precaria, posesión viciosa es la adquirida de manera ilegal, contra o sin voluntad del anterior poseedor. En la Ley no hay ningún precepto en el que podamos encontrar el concepto de precario, sino que ha surgido debido a la evolución de la doctrina. Pero la posesión precaria se podría asemejar a la figura de “actos meramente tolerados” de los arts. 444 y 1942 del CC;

Los actos meramente tolerados y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión. – Art. 444 CC.

No aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio, ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño. – Art. 1942 CC.

El precario es una mera situación posesoria, en la cual no se tiene título habilitante pero que es tolerada por el dueño. Es, en definitiva, una situación en la que una o varias personas utilizan gratuitamente un bien ajeno, sin pagar ninguna renta, cuya posesión jurídica no le corresponde, pero dicha utilización es conocida por el dueño, sin que este se oponga.¹¹

Estos actos meramente tolerados no afectan a la posesión del que los tolera, ya que podrá hacerlos cesar en cualquier momento tal y como hemos visto en el art. 444 del CC. El precario podrá surgir, bien por ocupar una finca con la tolerancia del dueño, bien por la transformación de una posesión ya existente con título habilitante, en posesión precaria por la extinción de dicho título.¹²

Se confunde muy a menudo la figura del precario con el comodato. Pero hay diferencias muy significativas entre ambas. El comodato es el permiso de usar y disfrutar de una cosa por un tiempo determinado, de manera gratuita. Esta figura está regulada en el Código Civil arts. 1740 a 1752 dentro de la figura del préstamo;

Por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se

¹¹ Véase SEVILLA CÁCERES, Francisco, “Concepto de Precario”, Madrid, 2017.

¹² Véase VALDECASAS, Guillermo G., *La Posesión*, Comares, Granada, 2006, pág. 25.

llama comodato, o dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo.

El comodato es esencialmente gratuito.

El simple préstamo puede ser gratuito o con pacto de pagar interés. El comodante conserva la propiedad de la cosa prestada. – Art. 1740 CC

El comodatario adquiere el uso de ella, pero no los frutos; si interviene algún emolumento que haya de pagar el que adquiere el uso, la convención deja de ser comodato. – Art. 1741 CC.

Llamamos comodato al préstamo de una cosa no fungible con la condición de que se devuelva en un plazo determinado de tiempo, sin mediar renta ni pago alguno. Debemos tener presente que en el comodato media un contrato, ya sea verbal o escrito, en el que el dueño presta su consentimiento. En el precario, sin embargo, el dueño simplemente es conocedor del hecho de que hay alguien disfrutando del inmueble de su propiedad y tolera ese uso.

Si bien es cierto que el concepto estricto de precario implica voluntariedad en el sentido de que requiere un acuerdo de ceder la posesión sin pago de precio o merced a cambio, el concepto de precario se ha extendido jurisdiccionalmente también a situaciones de hecho en las que dicha voluntariedad no es tal, de forma que también puede utilizarse el Desahucio por precario -como veremos más adelante- ante ocupaciones ilegales, esta corriente jurisdiccional ha sido ratificada por el Tribunal Supremo;

El motivo ha de ser estimado en tanto que la situación de precario no cesa por el hecho de que sea consentida durante cierto tiempo por el propietario, lo que por el contrario resulta habitual, y la doctrina de esta sala es clara al respecto en el sentido de que la carga sobre alegación y justificación del título posesorio corresponde al poseedor no propietario que en el caso del arrendamiento implica la necesidad de justificar el pago de la renta estipulada, pues sin renta no existe arrendamiento y la posesión queda injustificada. – STS 581/2017, Sala 1ª, de lo Civil, 26 de octubre de 2017.

Debido a esta consideración jurisprudencial el desahucio por precario es una de las principales acciones que se pueden instar frente a un ocupante ilegal como comentaremos más adelante.

4.4.2. Arrendamientos con plazo finalizado.

La posesión de aquel arrendatario que permanece en la posesión una vez finalizado el arrendamiento y, pese a haber sido requerido para que entregue la posesión por parte del arrendador, no abandona el inmueble, se encuentra en una situación no conforme a ley, pero diferente a la del ocupante ilegal.

La diferencia principal es que el arrendatario ha tenido justo título para poseer el inmueble, pero se ha cumplido el plazo del contrato de arrendamiento y no quiere entregar la posesión -normalmente por no aceptar un cambio de condiciones económicas o cuando hay discrepancias sobre la duración del contrato o con las notificaciones enviadas a efectos de prórrogas entre las partes-.

Cumplido el plazo del contrato ese justo título ha expirado, el plazo del contrato de arrendamiento ha llegado a su fin. En realidad, no debería existir controversia de ningún tipo, finaliza el plazo, y el inquilino debe abandonar el inmueble. El problema se nos plantea cuando el inquilino continúa con el uso y disfrute del inmueble a pesar de que haya finalizado el arrendamiento y de que el arrendador le haya notificado la finalización del contrato y la solicitud de abandonar el inmueble.

La vía procesal que ha de seguirse frente al poseedor en esta situación es la de solicitar un desahucio por fin de plazo, al que se puede acumular la acción de reclamación de las rentas (en concepto de ocupación no consentida) hasta el momento del efectivo lanzamiento, conforme a lo previsto en la LEC;

Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca. – Art. 250.1. 1º LEC.

En los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración

legal o contractual del plazo, y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, la sentencia, el auto o el decreto incluirán la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. – Art. 220.2 LEC.

Si se plantea alguna de las acciones, que más adelante referiremos como adecuadas para actuar frente a ocupantes ilegales, pero el poseedor es un arrendatario con el plazo del arrendamiento finalizado en la gran mayoría de los tribunales no se resolverá ordenando el desahucio al considerarse -entendemos que acertadamente- que el desahucio por precario no es el cauce procesal adecuado al haber un título (el arrendamiento) en disputa, ya que normalmente la negativa del arrendatario se fundamenta en mayor o menor medida en una interpretación diferente entre las partes de los acuerdos sobre la duración del arrendamiento incluidos en el contrato de arrendamiento, cuestiones que no procede dilucidar en un desahucio por precario.

4.4.3. Desahucio por falta de pago.

Habida cuenta de lo ya comentado con respecto al Desahucio por fin de plazo, aplican al Desahucio por falta de pago prácticamente las mismas normas procesales, no obstante, sí es preciso dejar constancia de que un arrendatario que no paga la renta no es un ocupa, es verdad que no está cumpliendo una de las principales obligaciones que como Arrendatario le corresponden, pero no por ello no podrá tratársele como ocupante ilegal, y, por tanto, las acciones descritas en el presente Trabajo frente a la ocupación no otorgarán al actor la tutela pretendida, siendo el cauce procesal a seguir por un arrendador ante el impago de la renta por el arrendatario, el desahucio por falta de pago (acumule o no la acción de reclamación de cantidad).

Y ello sin perjuicio de que el contrato incluya cláusulas -a menudo habituales, y que en su mayoría podrían considerarse como nulas- en las que se haga constar que el contrato quedará inmediatamente resuelto ante un incumplimiento. Al haber un incumplimiento de contrato se deberá interponer la pertinente demanda ante la autoridad competente como consecuencia de la falta de pago. Procedimiento que en muchas ocasiones desembocará en un desahucio por falta de pago del art. 250.1.1º LEC.

El arrendatario tiene un título que le obliga a pagar, por ello el precario o la demanda de efectividad de los derechos reales inscritos no servirán frente a él.

4.4.4. Ejecución hipotecaria.

Tenemos que hablar de la ejecución hipotecaria, ya que en ocasiones - especialmente en los medios de comunicación- se confunde esta figura con las anteriores que ya hemos tratado.

La Hipoteca es un instrumento de garantía, se utiliza generalmente para conseguir la financiación necesaria para adquirir un inmueble. La Hipoteca se regula en el Título XV, de los contratos de prenda, hipoteca y anticresis, arts. 1857 a 1862 y 1874 a 1880 de nuestro Código Civil. También está regulada en el Título V de la Ley Hipotecaria, aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946, arts. 104 a 197. Y en el Reglamento Hipotecario, aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947, Título V arts. 215 a 271.¹³

La LH trata de definir la Hipoteca en su artículo 104;

La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. – Art. 104 LH

Según la opinión de varios autores como Eduardo Serrano o Carlos Lasarte, esta no sería una definición correcta de la Hipoteca, ya que nada dice sobre la necesidad de que sea inscrita en el Registro, siendo este un requisito indispensable para que el derecho real de garantía surta efecto.¹⁴

Sin detenernos en un análisis pormenorizado de la Hipoteca, debemos centrarnos en lo que ocurre cuando no se cumple con la obligación de pago de la hipoteca, esta consecuencia se llama ejecución hipotecaria, la cual se encuentra regulada en el art. 681 y ss. de la LEC;

La acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su

¹³ Véase SERRANO ALONSO, Eduardo, *Conceptos fundamentales del Derecho Hipotecario*, Edisofer, Madrid, 2009, pág. 141.

¹⁴ Véase SERRANO ALONSO, Eduardo, *Conceptos fundamentales...* cit, pág. 142.

ejercicio a lo dispuesto en este título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo. – Art. 681.1 LEC.

El objetivo principal de este procedimiento no es que el deudor abandone el inmueble. Esta sería la primera diferencia fundamental con el precario, el arrendamiento con fin de plazo o el desahucio por falta de pago. El objetivo es que el deudor pague el dinero que el acreedor hipotecario le cedió en su momento. Esto suele llevar a confusión porque en la mayor parte de los casos la entidad bancaria recibe el inmueble como pago de esta deuda, o al ver la insolvencia del deudor, la cual conlleva que no recuperará el dinero líquido, se ve obligada -al no haber postores en la subasta o ser las posturas efectuadas demasiado bajas- a adjudicarse el inmueble con unos determinados parámetros de porcentaje de deuda y responsabilidad hipotecaria por los que puede hacerlo, parámetros que en el caso de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual del deudor son más rigurosos.

En ningún caso una entidad bancaria desea apropiarse de los inmuebles hipotecados, ya que el inmueble nunca ha sido ni será el negocio de una entidad bancaria o de crédito. De hecho, la única finalidad con la que se adjudica el inmueble es la de venderlo en el menor plazo posible, recuperando así una parte del dinero que prestó al deudor hipotecario.

En las ejecuciones hipotecarias, una vez adjudicado el inmueble, tiene lugar un trámite posesorio destinado a entregar al adjudicatario la posesión del inmueble. En las adjudicaciones judiciales, aunque por parte de la Doctrina se considera que la *traditio* tiene lugar con el testimonio del Decreto de Adjudicación -por analogía al efecto traslativo de la escritura pública en la compraventa de inmuebles-, la teoría del título y el modo -que exige concurrencia de ambas para el pleno traslado dominical- se hace más patente en este tipo de adquisiciones del dominio, ya que una resolución judicial otorga al adjudicatario la condición de propietario pero sin perjuicio de posibles derechos de terceros, entre los que se puede encontrar la posesión de terceros.

La regulación procesal de esta fase del proceso de ejecución hipotecaria se incluye en el artículo 675 LEC;

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Secretario judicial acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistírles en el juicio que corresponda.

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Secretario judicial dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.

4. El auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda. – Art. 675 LEC.

De acuerdo con este artículo el adjudicatario solicitará al Tribunal la posesión y podrá encontrarse ante las siguientes situaciones:

- La comisión judicial acude al inmueble y este no tiene ocupantes, por lo que la posesión es entregada al propietario adjudicatario.
- Hay ocupantes en el inmueble, son notificados y acuden al Juzgado alegando el derecho que ostentan para poseer, pudiendo ser: i) los deudores -que en caso de vulnerabilidad podrán acogerse a las medidas de protección de los deudores hipotecarios Ley 1/2013 entre otras-; ii) arrendatarios; iii) terceros sin título.
- El tribunal valorará, y en determinados casos previa celebración de una vista – art. 661.2 LEC- si el poseedor “tiene derecho a permanecer” en el inmueble,

resolución que no obstante no tiene fuerza de cosa juzgada, no se manifiesta sobre la validez o no del título del poseedor, sino únicamente sobre la apariencia de título, la validez o no del título o su finalización con la adjudicación son cuestiones que tendrán que dilucidarse en un procedimiento declarativo independiente -y así se hace constar en todas las resoluciones en las que el Tribunal decide en uno u otro sentido sobre estas cuestiones en sede de ejecución hipotecaria-.

- En aquellos casos en los que el tribunal aprecie que el ocupante tiene derecho a permanecer en el inmueble -y en aquellos distintos a los relativos a la Ley 1/2013- en función del título y la prueba alegados por el poseedor habría que elegir la mejor opción procesal para obtener la posesión para el propietario del bien.

4.4. EL ACOSO INMOBILIARIO.

Debido a la evolución histórica socioeconómica de la cual ya hemos hablado, tenemos que tratar el acoso inmobiliario o “*Blockbusting*” como práctica muy habitual por parte de los propietarios de los inmuebles hacia los legítimos poseedores de este.

El objetivo de este acoso o *mobbing* inmobiliario es que el poseedor abandone su domicilio y renuncie a cualquier derecho que le pudiera corresponder. Este acoso va desde negarse a realizar las obras correspondientes en el edificio, pasando por cortar suministros, producir averías intencionadas, negarse a recibir la renta, hasta a producir ruidos molestos.

Este fenómeno comenzó a causa de la normativa de arrendamientos urbanos de 1964, ya que en esta Ley de Arrendamientos Urbanos 40/1964 se establece una prórroga forzosa del contrato de arrendamiento a favor del arrendatario. Esto se modificó en 1985 (Real Decreto Ley 2/1985), por lo que esta ley solo es de aplicación para los contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.¹⁵

Esto provocó que en cierto momento los inquilinos arrendaban el inmueble por tiempo indefinido y con una renta irrisoria, por lo que los propietarios comenzaron el acoso, ya que una de las cláusulas que regulan la prórroga establecía lo siguiente en su artículo 62;

¹⁵ Véase SOLÁ GONZÁLEZ, Facundo Y TAMAYO LEIVA, Sergio, “El acoso inmobiliario como Vulneración del Derecho a la Vivienda”, Madrid, 2017.

1. No tendrá derecho el inquilino o arrendatario a la prórroga legal en los siguientes casos: [...] 3.º Cuando la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año, o el local de negocio permanezca cerrado por plazo igual, a menos que la desocupación o cierre obedezca a justa causa. - Art. 62 LAU 40/1964.

Este acoso se puede catalogar de dos maneras, la primera y más laxa, como incumplimiento contractual, y la segunda, como ilícitos penales. Un ejemplo de incumplimiento contractual es la no ejecución de las obras necesarias para la habitabilidad. Si lo catalogamos como ilícito penal entraría dentro de los delitos de atentado contra la integridad moral;¹⁶

1. El que infligiera a otra persona un trato degradante, menoscabando gravemente su integridad moral, será castigado con la pena de prisión de seis meses a dos años. [...] Se impondrá también la misma pena al que de forma reiterada lleve a cabo actos hostiles o humillantes que, sin llegar a constituir trato degradante, tengan por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda. - Art. 173.1 CP.

Estamos, pues, ante una violación de Derechos Fundamentales, contenidos en la Sección Primera del Capítulo II del Título I de la CE, en concreto el derecho a la intimidad, integridad física y moral, recogido en el artículo 18 de la CE. Además del derecho a la vivienda reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos.

El acoso inmobiliario se convirtió en una práctica tan habitual que el legislador se vio obligado a tipificarlo en el Código Penal en la reforma de 23 de junio de 2010. Este ilícito fue encajado en el delito de coacciones, en su artículo 172.1, en el cual se le impone una pena de prisión de un año y seis meses a tres años o multa de 18 a 24 meses, esto es debido a que se imponen las penas de las coacciones en su mitad superior;

El que, sin estar legítimamente autorizado, impidiere a otro con violencia hacer lo que la ley no prohíbe, o le compeliere a efectuar lo que no quiere, sea justo o injusto, será castigado con la pena de prisión de seis meses a tres años o con multa de 12 a 24 meses, según la gravedad de la coacción o de los medios empleados. [...]

¹⁶ Véase SOLÁ GONZÁLEZ, Facundo y TAMAYO LEIVA, Sergio, “El acoso inmobiliario como...” cit.

También se impondrán las penas en su mitad superior cuando la coacción ejercida tuviera por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda. – Art. 172.1 CP.

Tenemos varias sentencias en las cuales se condena este acoso inmobiliario, tales como las siguientes;

La declaración de los testigos, la de los agentes que acudieron en varias ocasiones al lugar de los hechos y observaron la situación, y la pericial que indicó que los orines solo podían haber sido lanzados desde arriba confirman el acoso inmobiliario

"... Dña. Belinda declaró que ha visto en muchas ocasiones a su vecina tirar orines, "no puedo estar en la terraza: no puedo ir por las cosas que caen. He tenido que tender en casa de una vecina" [...]

La prueba de que los daños en la puerta de la vecina, víctima de los hechos, no supera los 400 euros impide la condena por el delito de daños, pero no la falta, siendo el objeto la perturbación de la paz en la vivienda de la perjudicada. [...]

Además de la responsabilidad penal, procede la condena por el ilícito en el que la acusada deberá indemnizar por los daños, y el valor de la limpieza de los orines y aguas fecales lanzados desde el piso superior [...]

Debo condenar y condeno a Dña. Adela, como autora criminalmente responsable de un delito de contra la integridad moral en su modalidad de acoso inmobiliario, previsto y penado en el artículo 173.1 del Código Penal sin la concurrencia de circunstancias modificativas de la responsabilidad criminal, a la pena de ocho (8) meses de prisión con inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena, así como a pagar a D. Luis Manuel y a Dña. Belinda ochocientos ochenta y nueve euros con treinta y cinco céntimos (889,35 euros) en concepto de indemnización por responsabilidad civil –Juzgado de lo Penal Terrassa, n. ° 3, sentencia 147/2017, de 6 de marzo.

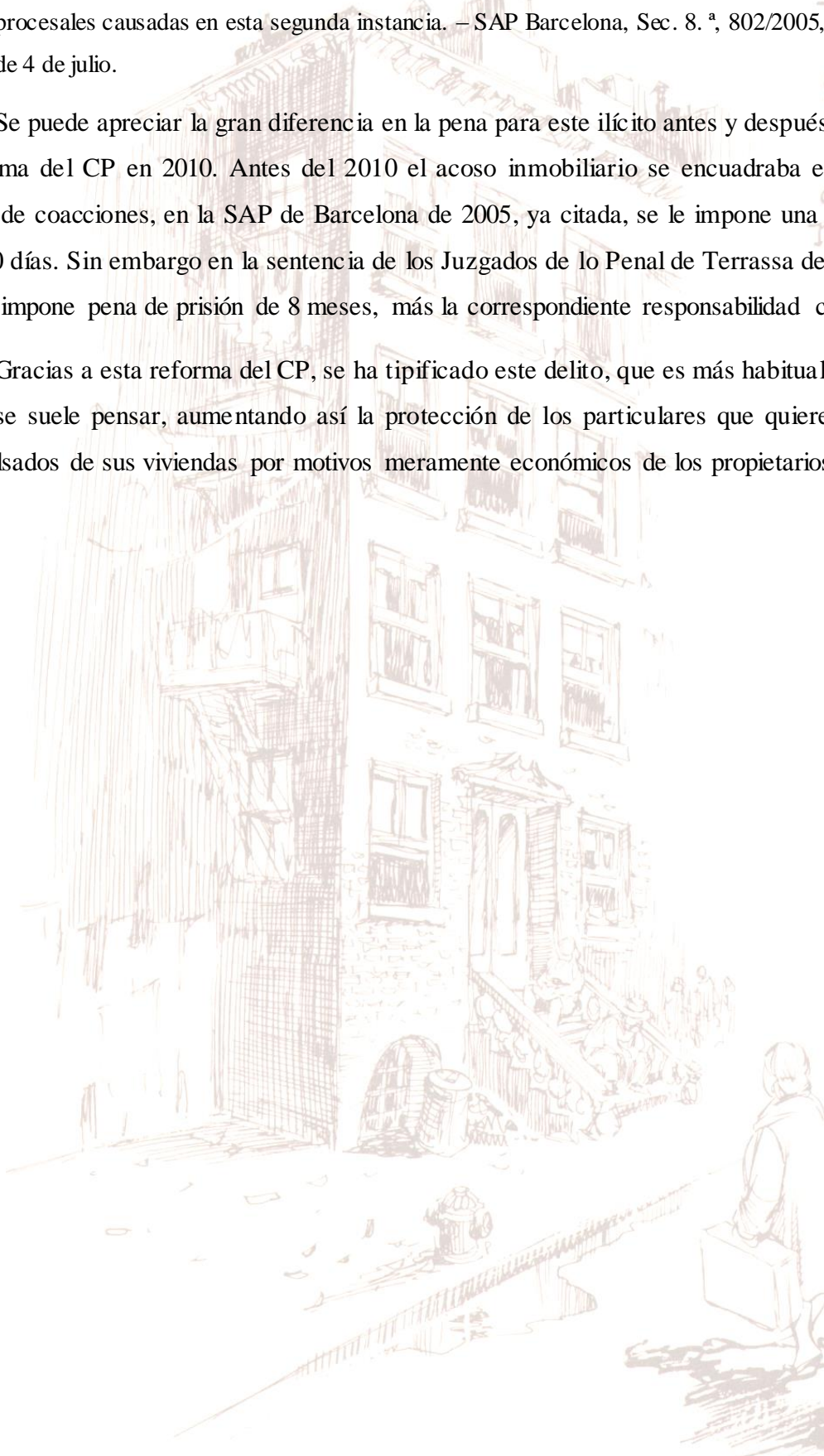
En esta sentencia de 2017 se aplicó el art. 173.1 del CP ya que la modalidad de acoso fue incluida en la reforma de 2010 (L.O. 5/2010, de 22 de junio). Por eso se ha de incluir alguna sentencia anterior a esta reforma y ver si existen o no diferencias para el tratamiento de estos ilícitos penales;

Condena por "mobbing inmobiliario" al pretender la nuda propietaria el abandono del inmueble por los usufructuarios privándoles de agua corriente [...]

La pena a imponer a Lorenza por la falta de coacciones del art. 620.2 CP es de 20 días multa y cuota diaria de 18 euros, y declaro de oficio el pago de las costas procesales causadas en esta segunda instancia. – SAP Barcelona, Sec. 8.ª, 802/2005, de 4 de julio.

Se puede apreciar la gran diferencia en la pena para este ilícito antes y después de la reforma del CP en 2010. Antes del 2010 el acoso inmobiliario se encuadraba en una falta de coacciones, en la SAP de Barcelona de 2005, ya citada, se le impone una multa de 20 días. Sin embargo en la sentencia de los Juzgados de lo Penal de Terrassa de 2017 se le impone pena de prisión de 8 meses, más la correspondiente responsabilidad civil.

Gracias a esta reforma del CP, se ha tipificado este delito, que es más habitual de lo que se suele pensar, aumentando así la protección de los particulares que quieren ser expulsados de sus viviendas por motivos meramente económicos de los propietarios.





5. LA OCUPACIÓN INMOBILIARIA EN LA JURISDICCIÓN PENAL.

Para obtener una visión completa de la ocupación es necesario que nos detengamos en la jurisdicción penal, ya que si atendemos a la definición pura de a lo que nos referimos hoy en día cuando hablamos de ocupación, estaríamos ante un delito de usurpación, dentro de la categoría de delitos contra la propiedad privada.

5.1. LA USURPACIÓN.

La usurpación es un ilícito penal regulado en el Código Penal del artículo 245 al 247. Este delito consiste en la ocupación de un inmueble usando violencia o intimidación, privando así del disfrute pacífico de la propiedad al legítimo dueño o poseedor del inmueble. El uso de violencia o intimidación puede ser para llevar la ocupación a término o para mantenerse en ella. Sin perjuicio de que, si esta violencia produjera algún otro resultado antijurídico, se castigara de manera separada, y sería un concurso de delitos.¹⁷

Al que con violencia o intimidación en las personas ocupare una cosa inmueble o usurpare un derecho real inmobiliario de pertenencia ajena, se le impondrá, además de las penas en que incurriere por las violencias ejercidas, la pena de prisión de uno a dos años, que se fijará teniendo en cuenta la utilidad obtenida y el daño causado. – Art. 245.1 CP.

Si no mediara violencia o intimidación y estuviéramos ante una ocupación pacífica de un inmueble que no constituya morada, deberemos acudir al art. 245.2, ya que si el acto de ocupar fuera pacífico y el inmueble constituyera morada deberíamos acudir al delito de allanamiento de morada del cual hablaremos más adelante.

¹⁷ Véase JUDIEL PRIETO, Ángel y PIÑOL RODRÍGUEZ, Jose R., *Manual de Derecho Penal, parte especial, Tomo II*, Aranzadi, Pamplona, 2018, pág. 350.

El que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de tres a seis meses. – Art. 245.2 CP.

El sujeto activo en este delito será siempre el no propietario. Por lo que, si el propietario del inmueble turba la posesión legítima de otro sujeto, no le será de aplicación este artículo, sino que deberemos acudir a delito de amenazas o coacción.

Para que la conducta sea típica es necesario el dolo. El sujeto activo debe querer llevar a cabo la usurpación y además obtener una utilidad o provecho económico.¹⁸

Para que haya ocupación típica del artículo 245 es necesario que no constituya morada el lugar que se ocupa, ya que se parte de la premisa de que los lugares que se ocupan están deshabitados, que son fincas o naves, etc.

Hoy en día, este artículo brinda a las entidades bancarias y empresas que tienen la propiedad de inmuebles en los que no habitan, la posibilidad de recuperar el inmueble por la vía penal, ya que la conducta típica en estos casos no se adecúa al ilícito de allanamiento de morada, porque estos inmuebles no constituyen morada. Sin embargo, la vía penal no es la más utilizada por estas entidades y empresas, ya que la vía civil está siendo mucho más rápida y fructuosa.

5.2. DISTINCIÓN DEL ALLANAMIENTO DE MORADA.

El delito de allanamiento de morada se encuentra regulado dentro del Título X correspondiente a los delitos contra la intimidad, el derecho a la propia imagen y la inviolabilidad del domicilio, en el artículo 202 del CP el cual dispone lo siguiente;¹⁹

1. El particular que, sin habitar en ella, entrare en morada ajena o se mantuviere en la misma contra la voluntad de su morador, será castigado con la pena de prisión de seis meses a dos años.

2. Si el hecho se ejecutare con violencia o intimidación la pena será de prisión de uno a cuatro años y multa de seis a doce meses. – Art. 202 CP.

¹⁸ Véase MUÑOZ CONDE, Francisco, *Derecho Penal, Parte Especial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pág. 396.

¹⁹ Véase JUDIEL PRIETO, Ángel y PIÑOL RODRÍGUEZ, Jose R., *Manual de Derecho Penal...* cit, pág. 288.

Por tanto, el bien jurídico protegido en el delito de allanamiento de morada es el derecho a la intimidad. El sujeto activo es *el particular*. La conducta típica de este delito es la entrada físicamente en casa ajena, el lugar donde se entra debe haberse constituido morada. La definición de morada nos la proporcionó el Tribunal Supremo en la sentencia 1775/2000, la cual define morada de la siguiente manera;

Debiéndose entender por la mentada morada, el recinto, generalmente cerrado y techado, en el que el sujeto pasivo y sus parientes próximos, habitan, desarrollan su vida íntima y familiar, comprendiéndose dentro de dicho recinto, dotado de especial protección, no sólo las estancias destinadas a la convivencia en intimidad, sino cuantos anejos, aldaños o dependencias constituyan el entorno de la vida privada de los moradores, indispensable para el desenvolvimiento de dicha intimidad familiar, y que, de vulnerarse mediante la irrupción, en ellos, de extraños, implica infracción de la intangibilidad tutelada por la Ley. – STS 1775/2000, Sala 2ª, de lo Penal, 17 de noviembre del 2000.

Una vez apuntado lo que entendemos por morada, continuemos analizando la conducta típica del delito, la entrada en morada ajena debe ser contraria a la voluntad del morador, esta oposición puede ser expresa o tácita. El delito se consuma una vez que el sujeto activo entra en morada ajena, ya sea un brazo o una pierna.²⁰

Debemos mencionar el ilícito tipificado en el artículo 203 del CP, el cual tipifica el allanamiento de domicilio de personas jurídicas;

1. Será castigado con las penas de prisión de seis meses a un año y multa de seis a diez meses el que entrare contra la voluntad de su titular en el domicilio de una persona jurídica pública o privada, despacho profesional u oficina, o en establecimiento mercantil o local abierto al público fuera de las horas de apertura.

2. Será castigado con la pena de multa de uno a tres meses el que se mantuviere contra la voluntad de su titular, fuera de las horas de apertura, en el domicilio de una persona jurídica pública o privada, despacho profesional u oficina, o en establecimiento mercantil o local abierto al público.

3. Será castigado con la pena de prisión de seis meses a tres años, el que con violencia o intimidación entrare o se mantuviere contra la voluntad de su

²⁰ Véase MUÑOZ CONDE, Francisco, *Derecho Penal*,... cit, pág. 272.

titular en el domicilio de una persona jurídica pública o privada, despacho profesional u oficina, o en establecimiento, mercantil o local abierto al público. – Art. 203 CP.

En este caso ya no se habla de morada, sino de domicilio, ya que las personas jurídicas no pueden constituir morada estrictamente hablando. El término domicilio es mucho más estricto que el de morada. En este caso concreto se considerará domicilio de persona jurídica, aquel lugar en el que se desarrolle la actividad profesional, el despacho, la oficina, sede del personal, de la dirección, etc.²¹

Por tanto, este precepto tampoco se ajustaría a las ocupaciones de inmuebles propiedad de entidades bancarias o empresas, ya que allí no realizan ningún tipo de actividad profesional, ni desarrollan actividades que requieran intimidad, bien jurídico que protege este precepto del CP.

Para finalizar la exposición de estos delitos, es necesario comentar las tres diferencias más relevantes entre los delitos de allanamiento de morada y de usurpación, ya que son confundidos muy a menudo:

1. La primera y más importante de ellas, es que el bien jurídico protegido en el allanamiento de morada es la intimidad de la morada y, sin embargo, en el delito de usurpación el bien jurídico protegido es la posesión del inmueble.
2. La segunda es, que, para hablar de allanamiento de morada, es necesario que la intrusión se produzca en morada ajena, no siendo así en la usurpación, de hecho, en la mayoría de las ocasiones no lo es.
3. Y la tercera, es que en el allanamiento de morada el infractor no tiene, en principio, intención de establecerse en el inmueble, no quiere ocuparlo. Pero para tipificar el delito como usurpación es necesario que el sujeto activo pretenda sacar una utilidad o provecho económico, por ejemplo, establecer el inmueble como vivienda.

²¹ Véase MUÑOZ CONDE, Francisco, *Derecho Penal*,... cit, pág. 275.

5.3. PROCEDIMIENTO PENAL APLICABLE.

Para hablar del procedimiento penal aplicable vamos a hacerlo siguiendo la circular 1/2015 de la Fiscalía General del Estado, sobre pautas para el ejercicio de la acción penal en relación con los delitos leves tras la reforma penal operada por la LO 1/2015.

Uno de los cambios más significativos que introdujo esta reforma del CP es la supresión de las faltas. Algunas de las faltas han desaparecido como ilícitos penales, para ser tratadas en la rama civil o administrativa, y otras muchas han pasado a ser tipificadas como delitos leves. El delito de usurpación se encuadra dentro de estos delitos leves.

Se mantienen del juicio de faltas los requisitos de competencia objetiva y territorial, legitimación y postulación, la oralidad y concentración, y las tres modalidades de tramitación, a saber; el enjuiciamiento en el servicio de guardia mediante convocatoria policial cursada por medio de la agenda programada de citaciones -arts. 962 y 963 LECrim-, el enjuiciamiento en el servicio de guardia por convocatoria judicial -art. 964 LECrim- y el enjuiciamiento fuera del servicio de guardia mediante señalamiento judicial en el plazo teórico de siete días desde la recepción del atestado o denuncia de parte -art. 965 LECrim-.

La gran innovación de la reforma la encontramos en la introducción en este procedimiento el principio de oportunidad reglada, el propósito de esta innovación es “evitar el enjuiciamiento de hechos típicos materialmente intrascendentes”.

La reducción del número de faltas –delitos leves en la nueva regulación que se introduce- viene orientada por el principio de intervención mínima, y debe facilitar una disminución relevante del número de asuntos menores que, en gran parte, pueden encontrar respuesta a través del sistema de sanciones administrativas y civiles. – Preámbulo LO 1/2015 de 30 de marzo de 2015.²²

En los juicios por delitos leves habrá vista, habiendo sido citados previamente los implicados. El juicio será público –art. 969.1 LECrim-, dando lugar a la lectura de la querrella o denuncia, examen de testigos y práctica de la prueba. El fiscal solo asistirá a los juicios por delitos leves si es citado – art. 969.2 LECrim-.

²² Véase Circular 1/2015 (2015), pág. 3.

La sentencia será dictada al finalizar el juicio, si esto no fuera posible lo hará dentro de los tres días siguientes -art. 973 LECrim-, si la sentencia no es recurrida devendrá firme y se procederá a su ejecución.

Esta vía penal no es casi utilizada en delitos de usurpación, sobre todo si la propietaria del inmueble es una empresa, esto es debido a que no da buenos resultados, ya que en la mayoría de los casos las denuncias no son tramitadas por la Policía. En otros casos no se avanzan las diligencias y quedan “en el olvido”, máxime en la actualidad con la consideración de delito leve. Además de ello, en los casos en los que la Jurisdicción Penal se pronuncie lo hará mencionando que el Derecho Penal es la última ratio, debe de ser el último recurso y no considerará determinadas ocupaciones como delito. En virtud de lo anterior, en estos casos teniendo distintas alternativas procesales en la Jurisdicción Civil, es más aconsejable acudir a ésta en un caso de ocupación ilegal.

5.4. MEDIDAS CAUTELARES.

Es necesario hacer una breve mención a la utilización de las medidas cautelares dentro del procedimiento penal, las cuales en ciertas ocasiones dan muy buen resultado. Debido a la generalización de la ocupación en nuestros tiempos, hay muchos edificios ocupados por completo.

En ciertos casos estos edificios son tan antiguos que llevan necesitando una reparación desde hace años, y se encontraban en estado ruinoso, con peligro de desprendimiento. Ha habido ciertos casos en Madrid en los cuales el propio Ayuntamiento instaba a realizar dichas reparaciones, a riesgo de que se impusiera una multa si estas no se llevaban a cabo.

En la mayoría de las ocasiones ya se había interpuesto denuncia por delito de usurpación, denuncia que no había sido atendida debidamente. Al poner este extremo en conocimiento del Ayuntamiento, y solicitarles ayuda para proceder al desalojo y así poder realizar las reparaciones pertinentes.

En estos casos sí funciona la vía penal, ya que tras llevar a cabo las medidas cautelares de desalojo para la debida reparación, se da por recuperada la posesión del legítimo propietario. Y al haber un requerimiento del Ayuntamiento las Fuerzas y

Cuerpos de la Ley tendrán plena predisposición para ayudar en el desalojo y para mantener vacías esas viviendas en el transcurso de las reparaciones. En el periodo de tiempo que se tarda en reparar el legítimo propietario tendrá margen para poder instalarlas medidas de seguridad necesarias para que el edificio no sea ocupado de nuevo.

Así acordó esta medida cautela el Juzgado de Instrucción N° 10 de Madrid;

De las diligencias practicadas en el presente procedimiento se acredita que edificio sito en calle xxxxxx de Madrid, es propiedad de IRENE SÁNCHEZ SA, a pesar de lo cual la vienen ocupando el mismo diferentes personas sin autorización para ello, encontrándose algunas de las plantas con peligro de derrumbe lo que puede causar un perjuicio irreparable no solo en los ocupantes del inmueble sino en personas que pudieran pasar por las inmediaciones del mismo. También se ha acreditado que en el interior del mismo se han cometido distintos delitos contra la salud pública existiendo diligencias judiciales en trámite. Todo ello queda acreditado, indiciariamente, y a los efectos de esta resolución por el informe emitido, no solo por la Unidad Adscrita de la Policía Nacional a estos Juzgados de Instrucción sino también por el informe aportado por la Comisaría del Cuerpo Nacional de Policía de Centro y el informe de la Policía Municipal de Madrid.

Así las cosas y a los efectos de restablecer en el menor tiempo posible la propiedad y posesión a su legítimo dueño se hace necesaria la medida cautelar interesada, unido todo ello a la necesidad de practicar las obras imprescindible para evitar daños al edificio y a las personas que pudieran encontrarse tanto en el mismo como en sus inmediaciones. Sin que dicha medida cause trastorno alguno a persona digna de ser protegida especialmente tales como menores o familias pues no residen en dicho edificio ninguna familia de esas características. [...]

Se acuerda el desalojo del edificio, así como de cuantas personas habitaren en el mismo sito en calle xxxxx de Madrid, haciendo entrega del mismo a la parte denunciante IRENE SÁNCHEZ SA y, a tal efecto, líbrese el oportuno mandamiento al Servicio Común que deberá ser auxiliado por la Unidad de Policía Nacional Adscrita a estos Juzgado. – Auto del Juzgado de Instrucción N° 10 de Madrid, en el Juicio sobre delitos leves 1387/2018.

6. LA OCUPACIÓN INMOBILIARIA EN LA JURISDICCIÓN CIVIL.

Una vez tratada la ocupación ilegal desde un punto de vista penal, vamos a pasar a analizarla desde la perspectiva de la jurisdicción civil.

6.1. EL JUICIO DE PRECARIO.

El tribunal competente para conocer de este tipo de juicio es el Juzgado de Primera Instancia (art. 45 LEC) siendo preceptivo abogado y procurador para este tipo de procesos. La acción para recuperar la posesión de la finca la encontramos en el art. 250.1. 2º de la LEC;

Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca. – Art. 250.1. 2º LEC.

El desahucio por precario tiene naturaleza plenaria y no sumaria. Esto quiere decir que el juicio deberá desenvolverse con las alegaciones pertinentes y prueba, para finalizar con plena efectividad.²³

Así se pronuncia la SAP de Barcelona núm. 266/2007 -Sección 13-, de 24 mayo, cuando también entiende que el artículo 250.1. 2º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, configura la acción de desahucio por precario en el sentido de que es un juicio declarativo, sin limitación de alegación y prueba, y que por lo tanto admite la discusión y acreditación en el mismo de cualquier cuestión compleja que pueda ser opuesta por las partes. Ahora bien, la decisión que se adopte únicamente puede entenderse referida a la posesión, por cuanto es la única cuestión que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 250.1. 2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puede ser objeto del

²³ Véase HERNÁNDEZ ORBEGOZO, Ainhoa, *Precario*, Aranzadi, Pamplona, 2007, pág. 187.

juicio verbal de desahucio por precario. Quedan fuera de su ámbito la cuestión referida a la propiedad, por lo que lo resuelto se entiende sin perjuicio de lo que pueda resolverse en definitiva sobre la propiedad definitiva de la finca. El juicio por precario implicará la admisión de todas las alegaciones y pruebas referidas a la posesión, con sentencia con fuerza de cosa juzgada material en lo relativo a la posesión. La discusión sobre propiedad queda fuera del procedimiento; la sentencia no podrá dar lugar a la declaración del dominio, si existe, de la actora, sino que, caso de que así sea, lo procedente es desestimar la demanda por precario sin ningún tipo de pronunciamiento sobre asuntos de propiedad.

Hay jurisprudencia que considera que el Juicio de Precario ha de restringirse a aquellos supuestos en los que ha habido voluntariedad, de forma que el propietario o anterior poseedor con título para transmitir ha entregado el inmueble al precarista, en este sentido la sentencia de la AP de Almería 1001/2016, hace un análisis de esta corriente jurisprudencial y la evolución, y al respecto establece lo siguiente;

El juicio por precario tiene por objeto la pretensión de recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca (art. 250.1.2º LEC). Su regulación venía anteriormente recogida en el artículo 1565.3 de la LEC de 1881, que disponía que procedía el desahucio contra cualquier persona que disfrute o tenga en precario la finca sin pagar renta o merced. La regulación actual introduce el término “cedida en precario”, mucho más reducido y preciso, por la que una parte ha cedido a la otra el uso del inmueble a título gratuito mientras lo permita o autorice el dueño de la misma. Por tanto, sólo puede solicitarse el reintegro de la posesión por medio del procedimiento especial establecido en el art. 250.1.2 de la actual LEC cuando el inmueble haya sido cedido en esas condiciones por el actor o su causante, de manera que este procedimiento es el adecuado para resolver aquellas cuestiones meramente posesorias en las que esa posesión haya sido cedida en los términos recogidos en el precepto (SAP de esta Sala 69/2005 -Sección 2-, de 29 marzo). Por tanto, existirá precario cuando el poseedor de bienes ajenos detente una cosa, sin mediar contraprestación, y, además, se detente sin título para ello, o cuando sea ineficaz el título invocado para enervar el de dominio que contra él se invoca (Sentencia de esta Sala 77/2005 de 14 marzo).” No obstante lo anterior continúa la sentencia diciendo que “Se entendería corregida la doctrina jurisprudencial anterior a la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando se establecía que el desahucio no se refiere

exclusivamente a la graciosa concesión al detentador y a su ruego del uso de una cosa mientras lo permite el dueño concedente, en el sentido que a la institución del precario le atribuyó el Digesto, sino que se extiende a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello o cuando sea ineficaz el invocado para enervar el cualificado que ostente el actor (SSTS de 13 de febrero de 1958, 30 octubre 1986 y 31 de enero de 1995) – SAP Almería 1001/2016, de 5 de diciembre de 2017.

Se pronuncia en este mismo sentido el Tribunal Supremo en la STS 134/2017, de 28 de febrero, con la que despeja cualquier duda. Según la citada sentencia -que, a su vez, se refiere a las Sentencias 110/2013, 28 de febrero, 557/2013, 19 de septiembre, y 545/2014, de 1 de octubre-;

El precario es una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho. Por tanto, se trata de una situación amplia, no restrictiva, que puede aplicarse al supuesto de la posesión de una casa sin título o con título absolutamente ineficaz para destruir el de los actores, amparado en la propiedad de la vivienda frente al esgrimido por la demandada. – STS 134/2017, de 28 de febrero de 2017.

El Juicio de precario por tanto no será el cauce legal cuando la cuestión en controversia afecte a la propiedad del inmueble, sino que tratará únicamente de cuestiones posesorias, en este sentido se pronuncia la AP de Barcelona, Sección 13, Sentencia 41/2013 de 25 de enero;

Alega la demanda que el título de la actora (compraventa de la nuda propiedad y consolidación con el usufructo) es nulo por simulado, y lo que se cuestiona es el dominio de la actora; sin embargo, tal discusión excede del marco del precario, en donde basta que el actor tenga el derecho real, por lo que lo que no se cuestiona (y en ese sentido ha de entenderse la sentencia recurrida) es que, aunque el título fuera nulo (lo que pertenece a otro ámbito al afectar a la propiedad), a la actora le quedaría el usufructo (que inequívocamente tiene por herencia de su marido) título suficiente para ejercitar el desahucio por precario, y en tal contexto, como mucho (según el testamento del marido de la demandada) ésta tendría un usufructo expectante,

subordinado y notoriamente “inferior” al título de la actora. – SAP Barcelona 41/2013, de 25 de enero.

Cabe hacer mención a efectos procesales que si la situación de ocupación que se trata de solucionar judicialmente afecta a un edificio completo, aunque se trate de distintos ocupantes los que ocupan cada vivienda o unidad del mismo, es posible la acumulación de acciones frente a los distintos ocupantes al ser común el título y la causa de pedir.

Se debe atender la abundante jurisprudencia que sostiene que la acción del precario es imprescriptible;

En cuanto a la prescripción de la acción de desahucio por precario ejercitada debe señalarse la reiterada doctrina mantenida por la Audiencia Provincial de Barcelona sobre la no aplicabilidad a la acción de desahucio del plazo prescriptivo anual previsto en el art. 121-22 CCC, habiéndose mantenido que dicha acción es imprescriptible.

Así citar la SAP de Barcelona (Sección 13ª) de 4 de julio de 2013 que refiere:

“En relación con la prescripción, al ser objeto del pleito el ejercicio de la acción de precario, se ha venido manteniendo por esta Sección que la acción es imprescriptible, por aplicación analógica de la norma del artículo 544.3, en relación con el artículo 121.2 del Código Civil de Cataluña, sobre la acción reivindicatoria. Lo que en todo caso es inaplicable es el artículo 121-22 del CCCat., como pretende la recurrente, ya que no estamos en presencia de una pretensión protectora exclusivamente de la posesión.” - Juzgado de Primera Instancia nº 42 de Barcelona, sentencia 55/2017, 24 de marzo de 2017.

Por esta razón, si ha transcurrido más de un año desde la perturbación o despojo de la posesión, siempre será más efectivo un precario que un interdicto posesorio, ya que este último caduca en 1 año, del cual hablaremos más adelante.

6.2. EFECTIVIDAD DE DERECHOS REALES INSCRITOS (ART. 41 LH)

El artículo 41 de la LH regula las acciones que proceden de derechos reales inscritos, tales como las acciones: reivindicatoria, confesoria, negatoria, etc.

Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el artículo 38, exigirán siempre que por certificación del Registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente. – Art. 41 LH.

Tal y como apunta el art. 41 LH, debemos relacionarlo con el artículo de la LEC que regule el juicio verbal pertinente. En este caso el artículo que se ajusta es el 250.1.7º de la LEC;

1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: [...]

7.º Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación. – Art. 250.1.7º LEC.

Estas acciones podrán ser ejercitadas contra los que, sin título inscrito, se opongan o perturben su ejercicio. Estará legitimado activamente el titular de un derecho inscrito, siempre y cuando el asiento se encuentre vigente y no haya contradicción. La legitimación pasiva la ostenta el que se haya opuesto o haya perturbado el ejercicio del derecho real inscrito.²⁴

Las causas de oposición se encuentran reguladas en el art. 444.2 LEC;

En los casos del número 7.º del apartado 1 del artículo 250, el demandado sólo podrá oponerse a la demanda si, en su caso, presta la caución determinada por el tribunal en cualquiera de las formas previstas en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 64 de esta Ley.

La oposición del demandado únicamente podrá fundarse en alguna de las causas siguientes:

1.º Falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella de derechos o condiciones inscritas, que desvirtúen la acción ejercitada.

²⁴ Véase Díez-PICAZO, Luis Y GULLÓN, Antonio, *Sistema de Derecho...* cit, pág. 276.

2.º Poseer el demandado la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquier relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores o en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito.

3.º Que la finca o el derecho se encuentren inscritos a favor del demandado y así lo justifique presentando certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la vigencia de la inscripción.

4.º No ser la finca inscrita la que efectivamente posea el demandado. – Art. 444.2 LEC.

Esta caución tiene como objetivo garantizar la responsabilidad que pueda tener el demandado por los frutos percibidos, los daños causados y las costas del juicio. Tal y como indica la LEC, solo existen cuatro motivos de oposición al art. 41 LH.

Esta es una de las vías más utilizadas contra los okupas, ya que el tribunal, en el momento en el que recibe la demanda, adopta las medidas que sean necesarias para asegurar el cumplimiento de la sentencia. Y en el momento de la citación para la vista se avisa al demandado que, si no comparece, se dictará sentencia igualmente con el fin de hacer efectivo el derecho real inscrito, y también se le avisa que el resultado será el mismo si comparece y no presta caución (art. 440.2 LEC).²⁵

Una vez que se dicta sentencia condenatoria, si el demandado no cumpliera los términos que esta suscribe -consistentes en el desalojo del inmueble- se interpondrá demanda de ejecución en la que la parte demandada solicitará del auxilio judicial para recuperar la posesión. La ejecución de la sentencia conllevará necesariamente el señalamiento de fecha de lanzamiento, momento en el cual la comisión judicial acudirá al inmueble para cambiar la cerradura y recuperar la posesión del inmueble -con el auxilio de las fuerzas y cuerpos de seguridad, en su caso- entregando la posesión a la representación procesal de la parte actora.

6.3. LOS “IGNORADOS OCUPANTES”.

Hacemos mención ahora a una cuestión sobre legitimación pasiva en las demandas comentadas, y es que en el pasado muchas sentencias que han ordenado el desahucio no han podido llegar a ejecutarse nunca debido a que en el momento en que se iba a

²⁵ Véase Díez-PICAZO, Luis Y GULLÓN, Antonio, *Sistema de Derecho...* cit, pág. 277.

practicar el lanzamiento los ocupantes habían cambiado, por lo que, por aplicación de las garantías establecidas por nuestro Ordenamiento Jurídico, no se podría lanzar a quien no ha tenido oportunidad de defender su derecho ante la jurisdicción correspondiente.

Esta interpretación jurisprudencial es la correcta, no obstante dada la operativa de los ocupas, cada vez más organizados e incluso asesorados desde foros y redes sociales, nuestro derecho tenía que contar con una herramienta útil para poder otorgar la plena tutela judicial solicitada al actor mediante la entrega de la posesión. A estos efectos la herramienta o figura con la que contamos es la de los “ignorados ocupantes” la sentencia se dirige frente a quien ocupe la vivienda, sea quien sea y sin necesidad de filiación de ningún tipo.

Esta figura se encuentra ya ampliamente reconocida por la Jurisprudencia por lo que puede considerarse ya como mayoritaria, se refiere a ella la Sentencia de la AP de Barcelona, Sección 13, 4/2009, de 13 de enero:

Ciertamente existen dificultades, más aparentes que reales, para la determinación de la legitimación pasiva, a la que forzosamente ha de llegarse mediante una interpretación finalística y racional de las reglas de personación e intervención, pues la indeterminación de poseedores en el tiempo no puede impedir, por la propia naturaleza recuperatoria de la acción que se ejercita, dirigirla no sólo -y simplemente- frente a quienes aparecen como poseedores actuales, sino (máxime cuando la identidad de aquellos no se conoce ni se puede conocer o se trata de ocupaciones temporales o de distintas personas para actividades diferentes) también frente a los “ignorados ocupantes” o expresión similar, que podrán identificarse durante el curso del procedimiento; tal posibilidad deriva del mismo artículo 437 de la LEC , cuando al establecerse los datos a consignar en la demanda alude expresamente a “los datos y circunstancias de identificación de actor y demandado...”, sin exigir sus nombres y apellidos, lo cual ya venía siendo conocido por el TS (así las Sentencias de 15 de noviembre de 1974 y 1 de marzo de 1991: basta cualquier circunstancia que permita su identificación, aquí el hecho de la ocupación efectiva respecto del objeto del pleito); En todo caso, cabrían diligencias preliminares ex artículo 256.1 LEC, que, según lo expuesto, resultarán poco efectivas (podrán no ser los mismos ocupantes en el momento de la citación) o en el del lanzamiento como comentábamos en la introducción a este apartado. – SAP Barcelona 4/2009, de 13 de enero de 2009.

Esta corriente Jurisprudencial ya ha sido incluida en la normativa aplicable mediante la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en cuyo artículo 437, que añade un apartado 3 bis que establece que cuando se solicite en la demanda la recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella en los supuestos de tutela sumaria de la tenencia o posesión de una cosa o un derecho, aquella podrá dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, sin perjuicio de la notificación que de ella se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación.

6.4. LOS INTERDICTOS POSESORIOS.

Todo poseedor es protegido en su posesión por nuestro ordenamiento jurídico, así lo establece el artículo 446 del Código Civil;

Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen. – Art. 446 CC.

Los interdictos nacieron en Roma. La palabra interdicto viene del latín *interdictere*, la cual significa prohibir. Los interdictos los usaba el pretor normalmente para prohibir determinadas acciones. Con el paso del tiempo los interdictos evolucionaron y no solo prohibían conductas, sino que servían para restituir cosas o podían ser exhibitorios. Esta vía era siempre más rápida que ejercer una acción.²⁶

El interdicto posesorio en el que nos vamos a centrar será el interdicto *retinendae possessionis*, el cual en su origen tiene intención de proteger al poseedor actual contra las lesiones que pueda padecer.²⁷

Esta protección de la posesión es algo muy comentado y discutido, ya que lo habitual es proteger derechos, pero en este caso lo que se protege es un hecho, a pesar de que posiblemente sea un hecho injusto. Según autores como Savigny y Ihering, se

²⁶ Véase MORENO PÉREZ, Jose L., *Tratado de la Posesión, por M.F.C. de Savigny*, Comares, Granada, 2005, pág. 238.

²⁷ Véase MORENO PÉREZ, Jose L., *Tratado de la Posesión...* cit, pág. 248.

debe presuponer que el poseedor lo hace con arreglo a derecho, por esto la protección de la posesión se podría considerar como protección de un derecho.²⁸

Hay dos maneras de lesionar la posesión: la perturbación y el despojo. Estas lesiones consisten en la alteración de la posesión sin o contra la voluntad del poseedor. Hablamos de despojo si se priva de posesión al poseedor, ya sea total o parcialmente. Si la lesión consiste en una alteración de la posesión hablamos de perturbación. El intento de despojo sin llegar a ser consumado se considerará en todo caso perturbación.

Para que exista lesión no es necesario que sea violenta, tampoco es necesario que el despojador o perturbador sea consciente de que está causando un daño. El único requisito es que el poseedor haya sido perturbado o despojado.²⁹

Frente a estas dos lesiones se puede ejercitar el interdicto de retener la posesión cuando se produce una perturbación y el interdicto de recobrar la posesión cuando se lleva a cabo el despojo. La razón de la existencia de estos interdictos es que el poseedor no puede utilizar la fuerza para impedir la perturbación o el despojo. Sin embargo, el poseedor puede defender la posesión dentro de los límites de la legítima defensa en caso de que en el intento de despojo o perturbación hubiera un ataque a la persona, si no existe ataque a la persona no podrá usar la fuerza para defenderse. Esto es debido a que la legítima defensa ampara a la persona, no a los derechos y bienes jurídicos.

Esta es la regla general para las personas, pero cuando de la Administración se trata las reglas varían sustancialmente, ya que a la Administración se le concede la facultad de recobrar por sí misma la posesión en el plazo de un año a contar desde que se produzca la usurpación, sin necesidad de interponer un interdicto. Una vez transcurrido este plazo, deberá interponer interdicto.³⁰

La legitimación activa de estos interdictos la ostenta todo poseedor que haya sido despojado o perturbado. En lo que a estos interdictos respecta, no tiene relevancia el tipo de posesión que se esté llevando a cabo, ya sea de buena o mala fe, viciosa o no viciosa, de todo o parte, etc. Lo que determinará el éxito de estos interdictos será que se logre o no probar la lesión posesoria.

²⁸ Véase VALDECASAS, Guillermo G., *La Posesión...* cit, pág. 64.

²⁹ Véase VALDECASAS, Guillermo G., *La Posesión...* cit, pág. 66.

³⁰ Véase VALDECASAS, Guillermo G., *La Posesión...* cit, pág. 65.

La legitimación pasiva la ostenta el que llevó a cabo la perturbación o el despojo, el que ordenó que se ejecutara. Se entiende que no se podrán interponer estos interdictos contra terceros distintos del despojante.

En cuanto a la caducidad la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que los interdictos de retener y recobrar prescriben al transcurrir el plazo de un año a contar desde que se haya producido la lesión de la posesión;³¹

No se admitirán las demandas que pretendan retener o recobrar la posesión si se interponen transcurrido el plazo de un año a contar desde el acto de la perturbación o el despojo. – Art. 439.1 LEC.

La LEC habla de prescripción, pero se trata de caducidad, ya que es apreciada de oficio la extinción de ambos interdictos, ya que no admitirá la demanda si es presentada tras haber transcurrido un año (en el caso de la prescripción es estimable solo a instancia de parte) y este plazo de un año no es susceptible de interrupción ni suspensión (sin embargo, la prescripción si es susceptible de interrupción).³²

Estos interdictos se limitan a proteger la posesión, sin entrar a dilucidar si se tiene derecho o no a poseer. En estos juicios posesorios no se tiene que demostrar la existencia y titularidad de ningún derecho, sino el mero hecho de haber poseído el inmueble y la existencia de una lesión en esa posesión. Esta es una de las vías más rápidas para recuperar la posesión de un inmueble.

6.5. LA OCUPACIÓN DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS, MODIFICACIONES INCLUIDAS POR LA LEY 5/2018 DE 11 DE JUNIO.

La Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC), ha introducido recientemente importantes novedades procesales en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

Esta Ley, según expresa en su exposición de motivos, tiene por finalidad atender esencialmente a dos problemas que vienen apreciándose en la actualidad con reiterada frecuencia:

³¹ Véase VALDECASAS, Guillermo G., *La Posesión...* cit, pág. 69.

³² Véase VALDECASAS, Guillermo G., *La Posesión...* cit, pág. 70.

i) los procedimientos de desahucio por impago de rentas frente a familias en situación de vulnerabilidad económica y exclusión residencial; y

ii) las situaciones de ocupación ilegal de viviendas, frecuentemente promovidas por grupos organizados de carácter ilegal, generando en definitiva una situación aún más precaria e inestable para los grupos familiares ocupantes que se encuentran ante situaciones de extrema necesidad y que muchas veces ven su situación agravada al alquilar un inmueble a quien no es dueño ni poseedor con título sino un mero usurpador.

En la Exposición de Motivos se reconoce la falta de idoneidad del procedimiento verbal de “desahucio por precario” (artículo 250.1. 2º LEC) para obtener la recuperación de la posesión de los inmuebles por sus legítimos propietarios o tenedores, al que de forma creciente han venido recurriendo en los últimos tiempos las personas que se ven afectadas por estas ocupaciones ilegales de inmuebles. También destaca la poca eficacia que despliega el procedimiento verbal de tutela sumaria de la tenencia o posesión de una cosa o derecho por quien ha sido despojado de ellas (artículo 250.1.4º LEC), al no adaptarse adecuadamente a la realidad del fenómeno ocupacional actual. De esta forma, las modificaciones introducidas por esta Ley 5/2018 que afectan a la materia objeto de estudio en el presente son las siguientes:

1. Modificación del artículo 250, apartado 1.4º LEC, que en relación al procedimiento verbal de tutela sumaria de la posesión, se añade que se podrá pedir la inmediata recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella cuando el demandante se haya visto privado de ella sin su consentimiento, siempre que este demandante sea “persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social”. Se excluye por tanto de esta facultad a las personas jurídicas propietarias de viviendas.

2. A la demanda se deberá acompañar el título en que el actor funde su derecho a poseer. Esta Ley, incluye, como ya hemos comentado, la figura de los ignorados ocupantes – *ut supra* 6.3.

3. Se añade además el requisito procesal de aportar el título en que el actor “funde su derecho a poseer”. Además, se establece que si el demandante hubiera solicitado la

inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el Decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria. Si no se aportara justificación, el tribunal ordenará la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que se haya cumplido con el requisito introducido por el nuevo artículo 441.1 bis LEC, que el título acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer. Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda.

4. Finalmente, también efectúa una modificación del artículo 444, mediante la cual se incluye un apartado 1 bis -relativo al procedimiento verbal de tutela sumaria de la posesión- según el cual;

Si el demandado o demandados no contestaran a la demanda en el plazo legalmente previsto, se procederá de inmediato a dictar sentencia. La oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor. La sentencia estimatoria de la pretensión permitirá su ejecución, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el artículo 548. – Art. 444.1 bis LEC.

Ello significa que en caso de no concurrir oposición por parte del demandado se procederá de inmediato a dictar sentencia, sin que proceda continuar el procedimiento por sus cauces en rebeldía. En la práctica implicará suprimir el trámite de celebración de vista de juicio verbal. Además, se precisa que los únicos motivos posibles de oposición serán (i) la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o (ii) la falta de título por parte del actor; entendemos que también cabrá invocar ambos conjuntamente.

La publicación de esta reforma implica un paso hacia adelante muy considerable para la lucha contra la ocupación. Siempre y cuando la víctima de la ocupación sea un particular. Aún queda mucho por hacer, pero el legislador se resiste a aumentar la protección de las personas jurídicas ante la ocupación, cuando son estas las que más lo sufren.

Estamos en una sociedad en la que se piensa de manera generalizada que las personas jurídicas no merecen protección porque son gigantes económicos. Olvidándose de que todos somos, o deberíamos ser, iguales ante la ley.





7. CONCLUSIONES.

Tras el estudio realizado, procedemos a exponer las conclusiones obtenidas en este Trabajo:

El fenómeno social llamado “okupación” ha crecido notablemente en los últimos años, teniendo una repercusión social muy destacada. Además del avance que han tenido los okupas, pasando de casos aislados, a estar organizados y amparados por grandes plataformas del tercer sector, adquiriendo una gran protección y tratando de estar al margen de la ley.

En cuanto a la visión jurídica de la ocupación, hay que mencionar que los derechos de posesión y de propiedad no otorgan las mismas facultades a los particulares, siendo la propiedad uno de los derechos más amplios existentes.

A pesar de esto, la posesión está muy protegida en nuestro Ordenamiento Jurídico, otorgando a los meros poseedores, sin necesidad de ser los propietarios del bien, muy variadas acciones que podrán interponer en caso de que la posesión sea perturbada de alguna manera.

Tras el estudio de la ocupación inmobiliaria en la Jurisdicción Penal, se deben apuntar dos ideas fundamentales;

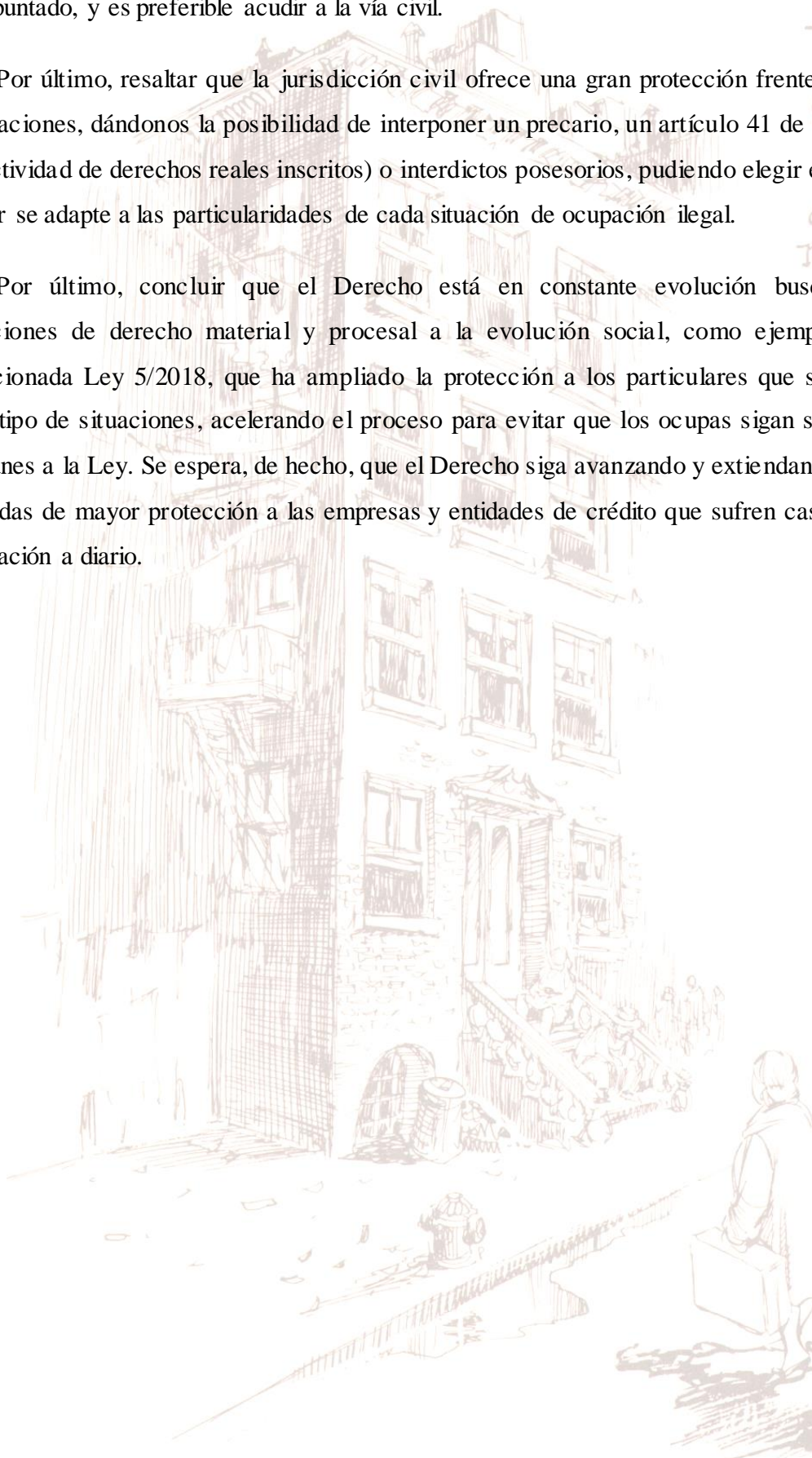
- La primera, es muy importante diferenciar los delitos de allanamiento de morada con los de usurpación, ya que, como diferencia más importante, en el primero de ellos el bien jurídico protegido es la intimidad y en el segundo la posesión de un bien inmueble.

- Y la segunda, a pesar de que exista un delito en el cual se puedan encuadrar los hechos de una ocupación, la vía penal es infructuosa en la mayoría de los casos,

además del hecho de que el Derecho Penal es la última ratio, tal y como ya hemos apuntado, y es preferible acudir a la vía civil.

Por último, resaltar que la jurisdicción civil ofrece una gran protección frente a las ocupaciones, dándonos la posibilidad de interponer un precario, un artículo 41 de la LH (efectividad de derechos reales inscritos) o interdictos posesorios, pudiendo elegir el que mejor se adapte a las particularidades de cada situación de ocupación ilegal.

Por último, concluir que el Derecho está en constante evolución buscando soluciones de derecho material y procesal a la evolución social, como ejemplo la mencionada Ley 5/2018, que ha ampliado la protección a los particulares que sufren este tipo de situaciones, acelerando el proceso para evitar que los ocupas sigan siendo inmunes a la Ley. Se espera, de hecho, que el Derecho siga avanzando y extiendan estas medidas de mayor protección a las empresas y entidades de crédito que sufren casos de ocupación a diario.





8. BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA.

ALBALADEJO ABARCA, M. (2016), *Derecho Civil III, Derecho de bienes*, ed. Edisofer S.L., Madrid.

BERMEJO, J.C. (2017), “Historia del Movimiento Okupa”, Madrid marzo de 2017.
<https://www.actuallynotes.com/historia-del-movimiento-okupa/>

DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN, A. (2005), *Sistema de Derecho Civil*, ed. Tecnos, Madrid.

GARBERÍ LLOBREGAT, J. (2016), *Los Juicios Verbales de Desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil*, ed. Bosch, Barcelona.

HERNÁNDEZ ORBEZOGO, A. (2007), *Precario*, ed. Aranzadi, Pamplona.

JUDIEL PRIETO, A. Y PIÑOL RODRÍGUEZ, J.R. (2018), *Manual de Derecho Penal, parte especial, Tomo II*, ed. Aranzadi, Pamplona.

MORENO PÉREZ, J.L. (2005), *Tratado de la Posesión, por M.F.C. de Savigny*, ed. Comares, Granada.

MUÑOZ CONDE, F. (2013), *Derecho Penal, Parte Especial*, ed. Tirant lo Blanch, Valencia.

ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A. (1999), *Derecho Privado Romano*, ed. S.A. Promotora, Málaga.

PRUIT, H. Y OTROS (2004), *¿Dónde están las llaves? El movimiento okupa: prácticas y contextos sociales*, ed. Catarata, Madrid.

PAH (2015), “Crecimiento de las ocupaciones en precario. Consecuencia de los desahucios y ausencia de alternativa habitacional”, septiembre de 2015, <https://afectadosporlahipoteca.com/2015/09/24/crecimiento-de-las-ocupaciones-en-precario-consecuencia-de-los-desahucios-y-ausencia-de-alternativa-habitacional/>

SÁNCHEZ DE LA CRUZ, D. (2016), “La 'okupación' se multiplica por más de siete en Madrid”, Madrid diciembre de 2016. <https://www.libremercado.com/2016-12-17/la-okupacion-se-multiplica-por-mas-de-siete-en-madrid-1276588780/>

SEVILLA CÁCERES, F. (2017), “Concepto de Precario”, Madrid septiembre de 2017. <http://www.mundojuridico.info/concepto-de-precario/>

SERRANO ALONSO, E. (2009), *Conceptos Fundamentales del Derecho Hipotecario*, ed. Edisofer, Madrid.

SOLÁ GONZÁLEZ, F. Y TAMAYO LEIVA, S. (2017), “El Acoso Inmobiliario como Vulneración del Derecho a la Vivienda”, Madrid julio de 2017. <http://mientrastanto.org/boletin-49/notas/el-acoso-inmobiliario-como-vulneracion-del-derecho-a-la-vivienda>

VALDECASAS, G.G. (2006), *La Posesión*, ed. Comares, Granada.